



PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO



**COMUNE DI ARDESIO**

Provincia di Bergamo

Adottato dal Consiglio Comunale con delibere n. 51 del 19/12/2012  
e n. 52 del 22/12/2012  
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 31 del 17/06/2013  
Pubblicato sul BURL n. 48 del 27/11/2013 serie avvisi e concorsi

Il Sindaco

Il Segretario Generale



I progettisti  
Arch. Enrico Bonandrini  
Arch. Carlo Macalli

**DOCUMENTO di  
PIANO**

**Indirizzi e criteri  
urbanistici per  
l'attuazione degli  
interventi**

**DP 02**



**Progettazione - coordinamento Ufficio intercomunale di Piano**

Arch. Enrico Bonandrini (UTC Ardesio)

**Co-progettazione**

Arch. Carlo Macalli Studio d'Architettura Macalli - Vertova (BG)

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza (VIC)**

Dott.ssa Sara Lodrini Studio associato Percorsi Sostenibili – Milano

Dott.ssa Stefania Anghinelli

Dott.ssa Laura Capoferri

**Studi geologici**

Dott. Geol. Sergio Ghilardi G.E.A. Srl – Ranica (BG)

Ing. Francesco Ghilardi

**Indagini territoriali, zone agricole, paesaggio**

Dott. For. Adriano Pasini Consorzio Forestale Alto Serio (CoFAS) Gromo (BG):

For. Jr Marco Guerini

For. Jr Ilenia Bonetti

**Cartografia GIS e aggiornamento SIT**

Franco Olivari

Dott.ssa Silvia Paganoni

**Zonizzazione acustica**

Arch. Sergio Morandi Studio associato SI.Eng – Clusone (BG)

**Piano del commercio**

Dott. Claudio Re - Bergamo

**Collaboratori**

Lucia Baronchelli

Geom. Maurizio Cagninelli (UTC Ardesio)

Rag. Francesca Scandella (UTC Ardesio)

Dott.ssa Anna Balduzzi (UTC Ardesio)

Ing. Gianfranco Lubrini (UTC Valbondione)

Arch. Virginia Bonarini (UTC Valbondione)

**Hanno inoltre contribuito:**

Dott. Daniele Moro (GEA Snc)

Dott. Alessandro Cortinovis (GEA Snc)

Arch. Paola Belussi

Elena Pirola (Montesecco Servizi Srl)

For. Jr/Geom. Dora Giudici (UTC Gromo)

Mirko Bonacorsi

Ing. Isacco Macalli

Marta Macalli



## **TITOLO 1 – PRINCIPI E CONTENUTI DEL PIANO**

- ART. 1.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI GENERALI
- ART. 1.2 MODALITA' DI GESTIONE DEL PGT
- ART. 1.3 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.4 DURATA ED EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.5 DOCUMENTI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.6 RIFERIMENTI NORMATIVI ALL'INTERNO DEL PGT
- ART. 1.7 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

## **TITOLO 2 – STRUTTURA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Capo I – Dimensionamento del Piano**

- ART. 2.1 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI ATTUAZIONE DEL PGT

### **Capo II – Ambiti di Trasformazione**

- ART. 2.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- ART. 2.3 SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **Capo III – Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica**

- ART. 2.4 CRITERI GENERALI
- ART. 2.5 FORME DI ATTUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- ART. 2.6 DEFINIZIONI
- ART. 2.7 REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### **Capo IV - Strumenti di attuazione**

- ART. 2.8 CRITERI GENERALI
- ART. 2.9 STRUMENTI ATTUATIVI
  - 2.9.1 **(PA) Piani Attuativi**
  - 2.9.2 **(PdCC) Permessi di Costruire Convenzionati**
- ART. 2.10 CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE
- ART. 2.11 CRITERI PER LA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE
- ART. 2.12 STANDARD QUALITATIVI
- ART. 2.13 PROCEDURE PRELIMINARI PER L'ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.14 PROCEDURE PER L'ISTRUTTORIA E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.15 DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.16 DESTINAZIONI D'USO
- ART. 2.17 DESTINAZIONI D'USO VIETATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

## **TITOLO 3 – MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

- ART. 3.1 ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE
- ART. 3.2 EVENTUALI MODIFICHE DELLA PRESENTE NORMATIVA

## **SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## TITOLO 1 – PRINCIPI E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### ART. 1.1 – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI GENERALI

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale (PTR) e provinciale (PTCP) e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio (PGT), articolato nei in Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR), dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti sia di livello locale che sovraordinato.

Tutti gli strumenti sopra indicati perseguono gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art. 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., e si ispirano ai principi di partecipazione d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa (art. 97 della Costituzione e art. 1 della Legge 241/90 e s.m.i.), nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ardesio assume come principi fondamentali:

- a. la sostenibilità dello sviluppo e della gestione del territorio, finalizzata all'innalzamento della qualità delle sue forme di utilizzo, della vita dei suoi abitanti e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, mediante la minimizzazione del consumo di suolo e delle risorse, nonché l'incentivazione di azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni;
- c. la salvaguardia della memoria storica delle forme insediative, delle relazioni socio-economiche 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;
- d. la sostenibilità economica delle scelte e delle previsioni insediative e di servizi;
- e. la sussidiarietà e la collaborazione, mediante il riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale.

Gli elaborati che compongono i tre documenti costitutivi del PGT contengono sia previsioni grafiche sia normative; tali elaborati sono a loro volta suddivisi in base alla loro valenza prescrittiva o conoscitiva.

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.

L'entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani di livello sovracomunale, ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della LR 12/2005, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

### ART. 1.2 – MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale, anche attraverso eventuali convenzionamento a livello sovracomunale, svolgerà attività di gestione del PGT attraverso le seguenti attività:

- costante adeguamento e aggiornamento normativo e cartografico, nonché del Sistema Informativo Territoriale (SIT) integrato con i SIT degli Enti sovraordinati, anche attraverso protocolli di accesso codificati che rendano disponibili ai cittadini servizi e informazioni;
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, anche in relazione ai procedimenti di VAS;
- supporto ai vari uffici comunali nell'applicazione normativa del PGT;
- coordinamento degli interventi previsti all'interno delle Schede degli Ambiti di Trasformazione;
- analisi e monitoraggio dell'applicazione delle forme di compensazione e perequazione;
- verifica della sostenibilità economica delle scelte effettuate;
- elaborazione, attuazione e gestione di eventuali varianti agli atti costituenti il PGT;



- coordinamento, anche in forma coordinata a livello sovra comunale, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

#### ART. 1.3 – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Le presenti disposizioni regolano il governo del territorio del Comune di Ardesio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, e con riferimento alle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che il territorio esprime, secondo i criteri ispirati dalla l.r. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio" e in particolare dall'articolo 8.

Esse si integrano con la disciplina delle NTA del Piano delle Regole che definisce le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Tutte le trasformazioni urbanistiche la cui attuazione, in base alla vigente legislazione statale e regionale, sia subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Documento di Piano.

Il Documento di Piano, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti e le aree di trasformazione, definendone i relativi criteri di intervento ai fini della tutela dell'ambiente (nelle componenti ecologiche e idrogeologiche), del paesaggio e delle valenze storico-monumentali; inoltre, ai sensi dell'art. 12 della medesima legge, relaziona le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani e Strumenti Attuativi comunali.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire una più efficace ed equilibrata gestione delle trasformazioni territoriali previste dal Documento di Piano e in relazione alle programmazioni triennali delle OO.PP. di attuazione del Piano dei Servizi, ha la facoltà di stabilire fasi attuative delle previsioni del DP, secondo criteri di:

- sviluppo temporale (indicando fasi temporali di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione)
- sviluppo quantitativo (indicando fasi quantitative di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione)
- sviluppo qualitativo (indicando criteri di priorità di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione in relazione alla qualità paesistica/architettonica/ambientale/dei servizi proposti in studi preliminari di fattibilità), anche in relazione alle tipologie di sviluppo sopra indicate e/o contestuale recupero di edifici collocati all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione; per tale selezione potrà essere utilizzato anche lo strumento del bando pubblico.

La fase iniziale di attuazione delle previsioni riferite ai criteri sopra indicati è stabilita in anni 5 dalla data di entrata in vigore del PGT, con un dimensionamento massimo degli interventi attuabili in tale periodo stimata in mc. 30.000 a destinazione residenziale, mentre per gli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva non vengono definite fasi temporali di attuazione.

Le modalità di selezione degli interventi da ammettere in tale fase temporale e quantitativa saranno definite con apposita deliberazione Consiliare, privilegiando i seguenti criteri:

- dotazione di servizi pubblici inseriti nel programma triennale delle OOPP
- previsione di interventi di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, con interventi da attivare entro il biennio successivo alla stipula di convenzione

#### ART. 1.4 – DURATA ED EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano (DP) ha validità temporale quinquennale, e le sue previsioni sono sempre modificabili.

Alla scadenza di tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'art. 25 comma 7 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, pur procedendo autonomamente nelle fasi di elaborazione, previsione e attuazione dei rispettivi obiettivi, interagiscono in coerenza con le previsioni del DP.

Eventuali modifiche sostanziali al PdS e al PdR non riconducibili agli obiettivi e indirizzi del DP comportano l'introduzione di variante anche al Documento di Piano.

#### ART. 1.5 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati relazionali, normativi e cartografici:

DP 1 – relazione



DP 2 – indirizzi e criteri

**Quadro ricognitivo e programmatico**

DP 3 – valutazioni preliminari delle potenzialità

DP 4 – estratti del PTCP

DP 5 – aggiornamento carta dei vincoli paesaggistici - raffronto con PTCP

**Quadro conoscitivo del territorio**

DP 6 – carta dei vincoli amministrativi

DP 7 – carta dei vincoli paesaggistici, architettonici e dei beni culturali

DP 8 – carta dell'uso del suolo

DP 9a/b – evoluzione degli insediamenti

DP10 – quadro degli elementi di rilevanza paesistica

DP11a/b – stato di attuazione del PRG – istanze e proposte

DP12 – ricognizione attività commerciali e terziarie esistenti

**Previsioni di Piano**

DP13a/b – ambiti di trasformazione

DP14 – classificazioni sensibilità paesistica

DP15 – classificazioni sensibilità paesistica

**Strumenti di pianificazione costituenti parte integrante del PGT**

Definizione del Reticolo Idrico Minore e relativo Regolamento

Studio di Fattibilità Geologica e Sismica

**Strumenti di pianificazione a supporto del PGT**

Piano per l'Illuminazione Comunale e relative norme attuative

Piano di Zonizzazione Acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione

Criteri e indirizzi per la programmazione urbanistica del commercio

**ART. 1.6 – RIFERIMENTI NORMATIVI ALL'INTERNO DEL PGT**

Per quanto non specificatamente normato nei documenti costituenti il Documento di Piano di cui all'articolo precedente, si applicheranno le norme a carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - Parte Prima – Caratteri del Piano, della disciplina relativa alle attività commerciali di cui al Titolo 10 della Parte Seconda delle medesime Norme, nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

A tali atti si farà altresì riferimento, ove non specificato nelle presenti Norme, per quanto riguarda i termini, le definizioni e i parametri di carattere generale.

**ART. 1.7 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il DP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite individuati per ogni indicatore, perseguendo comunque il raggiungimento dei valori posti come obiettivo.



## TITOLO 2 – STRUTTURA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### Capo I – Dimensionamento del Piano

#### ART. 2.1 – OBIETTIVI QUANTITATIVI DI ATTUAZIONE DEL PGT

Tenuto conto che la previsione degli Ambiti di Trasformazione riguarda ampie superfici territoriali, di cui solo una parte viene effettivamente destinata all'edificazione (mq. 108.504,57 a fronte di una sup. territoriale complessiva di mq. 3.278.603,94), il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto che le volumetrie esistenti nelle zone A1 e A2 sono stati cautamente considerati utilizzabili per 2/3 del totale, come riassunto di seguito:

Ambiti di Trasformazione residenziali – superficie complessiva	mq	182.527,74
Volumetria di base complessivamente prevista	mc	58.800,00
Incrementi volumetrici da incentivazione	mc	4.000,00
Crediti volumetrici	mc	3.000,00
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	ab	439
Ambiti di Trasformazione produttivi – superficie complessiva	mq	50.138,62
Superficie lorda di pavimento prevista	mq	17.884,00
Incrementi SIp da incentivazione	mq	500,00
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (>10% Sup comparto)	mq	13.386,80
Ambiti di Trasformazione turistico-alberghieri – sup. complessiva	mq	16.344,76
Superficie lorda di pavimento prevista	mq	5.364,76
Incrementi SIp da incentivazione	mq	1.896,00
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (pubblici 50% SIp)	mq	3.630,38
(privati 50% SIp)	mq	3.630,38
Ambiti di Trasformazione servizi – superficie complessiva	mq	76.407,93
Superficie lorda di pavimento prevista	mq	250,00
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (100% Sup comparto)	mq	76.407,93
Previsioni da Permessi di Costruire Convenzionati – superficie complessiva	mq	39.095,71
Volumetria di base complessivamente prevista	mc	13.747,22
Incrementi volumetrici da incentivazione	mc	827,00
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	ab	97
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PGT (esistente)	ab	5.385
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PGT (da AT+ PdCC)	ab	420
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (18 mq/ab)	mq	104.495,00
Dotazione complessiva di aree per servizi e infrastrutture	mq	335.830,47
Dotazione per abitante di aree per servizi e infrastrutture	mq/ab	57,84

### Capo II - Ambiti di Trasformazione

#### ART. 2.2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/2005 e s.m.i., individua gli Ambiti di Trasformazione, da attuare con gli strumenti di cui al successivo Capo III, che vengono indicati più specificamente nelle tavole DP13a/b del DP.

Per ciascuno di essi il DP 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 l.r., ne relaziona lo sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.



Gli ambiti di trasformazione in relazione alla destinazione esclusiva o prevalente loro attribuita, sono classificati come segue:

- A<sub>Tr</sub> - Ambito di trasformazione a destinazione residenziale
- A<sub>Tc</sub> - Ambito di trasformazione a destinazione commerciale/direzionale
- A<sub>Tt</sub> - Ambito di trasformazione a destinazione turistico-alberghiera
- A<sub>Tp</sub> - Ambito di trasformazione a destinazione produttiva
- A<sub>Ta</sub> - Ambito di trasformazione ambientale

Negli ambiti di trasformazione i diritti edificatori non sono determinati dalle previsioni del DP e delle presenti norme ma saranno attribuiti in via definitiva a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo cui ciascun ambito è subordinato.

I singoli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere più di una tipologia di destinazione funzionale; a tal fine le specifiche schede individueranno i dimensionamenti minimi e/o massimi di ciascuna destinazione ammessa; in tali casi, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere posta particolare attenzione a proposte di integrazione urbanistica, funzionale e compositiva di tali destinazioni e delle relative tipologie edilizie, da coordinare anche nel disegno urbanistico sull'intero Ambito .

Il DP individua 20 Ambiti di Trasformazione:

AT 1	- residenziale	mq.	7.754,34	
AT 2	- residenziale	mq.	4.658,30	
AT 3	- artigianale/commerciale	mq.	4.164,00	
AT 4	- impianto distributore carburanti	mq.	16.045,52	
AT 5	- residenziale	mq.	10.722,69	
AT 6	- residenziale	mq.	4.680,96	
AT 7	- residenziale	mq.	6.388,72	
AT 8	- artigianale/commerciale	mq.	5.008,90	
AT 9	- residenziale	mq.	5.196,70	
AT 10	- produttivo	mq.	5.844,30	
AT 11	- produttivo	mq.	9.721,66	
AT 12	- residenziale	mq.	26.859,07	
AT 13	- commerciale/direzionale	mq.	1.238,06	
AT 14	- turistico/ambientale/parco	mq.	67.734,13	
AT 15	- artigianale/commerciale	mq.	5.149,70	
AT 16	- artigianale (edilizia)	mq.	4.204,50	
AT 17	- residenziale/ambientale	mq.	111.384,03	
AT 18	- residenziale	mq.	2.863,90	
AT 19	- residenziale	mq.	4.476,13	
AT 20	- residenziale	mq.	4.271,39	
AT 21	- residenziale	mq.	2.898,25	
AT 22	- turistico-alberghiero	mq.	8.948,33	
AT 23	- parcheggio/produttivo	mq.	8.673,80	(intercomunale)
AT 24	- ambientale/turistico-alberghiero	mq.	2.933.486,27	

#### ART. 2.3 – SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto riguarda il Documento di Piano, i contenuti e le caratteristiche prescrittive di ciascun Ambito di Trasformazione sono riportati nelle apposite schede, raccolte nel presente documento.

Le schede, che costituiscono parte integrante del DP, e le tavole di cui all'art. 2.1 non hanno valenza conformativa della capacità edificatoria, e costituiscono orientamento per la progettazione degli interventi, indicandone gli obiettivi, le invariabili prescrittive, i requisiti qualificanti.

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni:

- a) inquadramento territoriale dell'area (ortofoto – estratto aerofotogrammetrico 1:2000/1:5000);
- b) funzioni previste, di cui potranno inoltre essere definiti indici minimi o massimi di singole destinazioni funzionali la cui compresenza è ammessa all'interno dell'Ambito di Trasformazione, nonché eventuali funzioni escluse.

Nell'ambito delle destinazioni residenziali potranno essere indicate quote destinabili a edilizia residenziale sociale (ERS), che assume carattere di servizio inserite nel Piano dei Servizi, nonché ad aree destinate alla collocazione di crediti volumetrici;



- inoltre potranno essere indicati criteri e obiettivi di incentivazione, comprendenti anche i casi di contestuale intervento di recupero e riqualificazione di immobili all'interno dei centri storici.
- c) obiettivi, con precisazione di quelli a rilevanza strategica o comunque prescrittivi, e di quelli di indirizzo;
  - d) Dotazioni pubbliche previste, riguardanti:
    - Opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche;
    - Servizi pubblici o di riconosciuto interesse generale, anche di iniziativa privata;
    - Aree, percorsi e funzioni inseriti nel Sistema Ambientale;
    - La partecipazione alle forme di perequazione e compensazione.
  - e) parametri urbanistici, con indicazione dei limiti dimensionali attribuiti all'Ambito di Trasformazione a cui si riferiranno i Piani Attuativi che, una volta approvati, dettaglieranno e conformeranno gli indici edificatori;
  - f) criteri insediativi, con riferimento alla collocazione volumetrica, alla disposizione rispetto alle vie di comunicazione e agli elementi del sistema ambientale, alle tipologie edilizie utilizzabili, all'integrazione con funzioni pubbliche o di interesse generale;
  - g) Criteri di intervento specifici, anche connessi ad eventuali vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, paesistica, ambientale.

Per alcuni Ambiti di trasformazione le schede prevedono la possibilità di conseguire un incremento volumetrico rispetto alla dotazione di base attribuita, mediante una delle seguenti procedure:

- Interventi di recupero conservativo di volumetrie situate all'interno di centri storici e nuclei di antica formazione;
- Utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri comparti.

Per ambedue le tipologie gli incrementi volumetrici saranno effettivamente realizzabili solamente a seguito della completa realizzazione e cessione delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici previsti dalla scheda di intervento.

L'incremento volumetrico derivante dalla realizzazione di interventi di recupero conservativo di volumetrie situate all'interno di centri storici e nuclei di antica formazione, si costituirà e sarà realizzabile solamente a seguito di verifica del corretto completamento dell'intervento di recupero, in conformità ai criteri previsti per gli interventi nelle zone A1 e A2.

La convenzione urbanistica potrà prevedere che l'incremento volumetrico relativo a tale fattispecie possa essere conseguito durante il periodo di vigenza della convenzione stessa, con proprietà da individuare in fase successiva; in tal caso il progetto planivolumetrico dovrà prevedere le modalità di collocazione e disegno di tali ulteriori capacità insediative.

### **Capo III – Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica**

#### **ART. 2.4 – CRITERI GENERALI**

Il PGT persegue gli obiettivi di equità nel governo del territorio anche attraverso l'utilizzo di strumenti quali perequazione, compensazione e incentivazione previsti dall'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

A tali fini il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di crediti volumetrici alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico in cessione al Comune, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.

I proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi negli ambiti di trasformazione o, nei comparti edificatori in cui il Piano delle Regole ne consente la possibilità; tali crediti possono essere oggetto di cessione mediante stipula di atti pubblici registrati e trascritti.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi e alla viabilità pubblica non comprese all'interno dei comparti degli Ambiti di Trasformazione, una capacità volumetrica teorica pari a 0,3 mc/mq.

Tale capacità teorica è espressa in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono convenzionate o cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Analogamente il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando un unico indice di edificabilità territoriale all'intera area inclusa nel perimetro degli ambiti di trasformazione.

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice o le volumetrie definite riferite alla superficie territoriale del comparto, saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

L'incentivazione urbanistica è uno strumento che potrà essere introdotto nell'ambito delle valutazioni delle proposte di PA e degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di conseguire una elevata qualità ambientale/paesistica/urbanistica/sociale degli interventi, o la realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa; l'individuazione di specifici criteri potrà essere definita mediante Regolamento Comunale.

#### **ART. 2.5 – FORME DI ATTUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le forme di attuazione degli indirizzi indicati all'articolo precedente possono derivare da:

- A. trasferimenti volumetrici derivanti da attribuzione di volumetrie virtuali: "crediti volumetrici":
  1. finalizzati alla riduzione di consumo di suolo in ambiti di media o alta valenza paesistica da vincolare a verde o da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale;
  2. finalizzati alla razionalizzazione di destinazioni funzionali incoerenti e alla ottimizzazione della densità edificatoria in funzione della infrastrutturazione, della situazione orografica, della riqualificazione del comparto;
  3. derivanti dalla necessità di attuare interventi volti a mitigare o risolvere problemi di natura geologica, idrogeologica, tecnologica riguardanti ambiti già edificati o meno, comprendente la cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili interessati dagli interventi;
  4. conseguenti la demolizione o contrazione di volumi in aree da riqualificare dal punto di vista ambientale, paesaggistico, architettonico o di realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche o di rilevanza pubblica;
- B. compensazioni volumetriche per cessione di superfici a standard o aree per servizi e viabilità pubblica.
- C. Incentivazioni volumetriche derivanti dalla contestuale attuazione di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

#### **ART. 2.6 – DEFINIZIONI**

Ai fini delle presenti norme vengono utilizzate le seguenti definizioni:

##### **Ambiti di trasformazione**



Sono gli ambiti individuati dal DP ai sensi dell'art 8 comma 2 lett. e) della l.r. 12/2005 e s.m.i., preordinati alla realizzazione di nuovi insediamenti mediante interventi di espansione o trasformazione urbanistica.

Acquisiscono conformazione edificatoria a seguito dell'approvazione di Piani o Programmi Attuativi.

Negli Ambiti di Trasformazione è previsto la cessione gratuita al Comune di aree per compensazioni urbanistiche.

**Altre aree soggette a pianificazione attuativa**

Sono aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato per le quali, in relazione alla rilevanza degli interventi previsti, il PdR prescrive l'approvazione di Piani o Programmi Attuativi, ai sensi del 2° comma dell'art. 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

**Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato**

Sono aree nelle quali il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di convenzione che può prevedere il trasferimento di volumetrie, nel rispetto degli indici di edificabilità ammessi, con contestuale cessione e/o realizzazione di opere di interesse pubblico.

**Aree per compensazioni urbanistiche**

Sono le aree di cui è prevista la cessione gratuita al Comune, da questi utilizzabile ai fini della compensazione delle aree private vincolate per servizi pubblici, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i. o per la collocazione di crediti volumetrici o la realizzazione Edilizia Residenziale Sociale.

**Aree vincolate per servizi pubblici**

Sono le aree vincolate per servizi pubblici per le quali, all'atto della cessione gratuita al Comune, vengono attribuiti crediti volumetrici suscettibili di utilizzazione mediante trasferimento su altre aree previste dal DP e dal PdR.

Tali aree sono soggette a vincolo ablativo, e quindi, in assenza di cessione al Comune nelle modalità sopra descritte, possono essere espropriate.

**Compensazione urbanistica**

Costituisce la compensazione ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici situati all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, mediante di attribuzione di crediti volumetrici in cambio della loro cessione gratuita al Comune.

**Indici di compensazione urbanistica**

Sono gli indici edificatori attribuiti, ai fini della compensazione, alle aree vincolate per aree e servizi pubblici in caso di loro cessione gratuita al Comune; sono espressi con un indice volumetrico di 0,2 mc/mq ceduto per aree geologiche di Classe 4 e/o di Classe 3\* (aree geologicamente vincolate) e 0,3 mc/mq per le altre zone.

**Edificabilità di base**

È costituita dall'indice di edificabilità di base attribuito a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni del PdR, eventualmente incrementabile per interventi di densificazione previsti dallo stesso PdR o dalle schede degli Ambiti di Trasformazione.

**Edificabilità complessiva**

È costituita dalla sommatoria tra l'edificabilità di base attribuita a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni di densificazione da parte del PdR, e l'edificabilità derivante da crediti volumetrici in essa trasferibili a seguito di compensazione urbanistica.

**Quote di cessione**

Sono costituite dalle quote di aree degli Ambiti di Trasformazione per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune ai fini della compensazione urbanistica (art. 11 3° comma l.r. 12/2005 e s.m.i.).

**ART. 2.7 – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi. Le procedure conseguenti, le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 sono normate dall'art. 3.6 delle NTA del Piano delle Regole.



## Capo IV - Strumenti di attuazione

### ART. 2.8 – CRITERI GENERALI

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 8 della l.r. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano assume carattere di indirizzo, di formulazione di scelte e strategie.

Le definizioni più puntuali di destinazioni e quantità edificatorie, nonché delle funzioni di interesse pubblico o generale, per le quali non sia stato espressamente indicato un ruolo di invariabilità strategica, sono demandate alla fase di negoziazione pubblico-privata che interviene nel processo di valutazione e approvazione dei Piani Attuativi.

### ART. 2.9 - STRUMENTI ATTUATIVI

#### 2.9.1 - (PA) Piani Attuativi

Il DP, all'interno degli elaborati tecnici prescrittivi, individua con apposite perimetrazioni le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte dei soggetti attuatori ed alle prestazioni agli stessi richieste, nonché alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli strumenti di pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, sono:

- a) I Piani Particolareggiati (**PP**), le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti legislativi in materia;
- b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**PEEP**) di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e s.m.i.;
- c) I Programmi Integrati di Intervento (**PII**) di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.;
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (**PIP**) di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata (**PL**);
- f) I Piani di Recupero (**PR**) del patrimonio edilizio esistente

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, e le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

Le volumetrie degli edifici esistenti all'interno del perimetro dei Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi, per i quali è previsto il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dalla capacità insediativa complessiva ammessa per lo strumento Attuativo.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle NTA del PdR, i PA e i PII di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, sulla scorta di adeguati approfondimenti e simulazioni progettuali che consentano all'Amministrazione Comunale di individuare e valutare l'effettivo miglioramento dell'impianto urbanistico complessivo conseguibile, l'assenza di contrasti con l'interesse pubblico, nonché il miglior conseguimento delle valenze paesistiche/ambientali dell'area.

I Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

L'Amministrazione Comunale, in sede di adozione e approvazione dello strumento attuativo ha la facoltà di accogliere proposte di suddivisione in comparti delle sue fasi attuative, comprendenti



quote insediative non inferiori al 40% del totale previsto per l'intero PA o PII; tale facoltà rimane tuttavia subordinata all'impegno, inserito in convenzione attuativa, di esecuzione e completamento nell'ambito del primo comparto :

- delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di valenza generale, individuate dall'Amministrazione Comunale;
- delle urbanizzazioni primarie riferire al singolo comparto o comunque necessarie alla sua completa urbanizzazione.

Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Solamente nel caso in cui le schede e la documentazione allegata al Piano non individuino puntualmente all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, sarà consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi, fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi.

L'attuazione dei PA è subordinata alla stipula di una convenzione, trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori, che ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede allegate e recepite dal Piano dei Servizi.

In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati del PGT delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadono in prossimità, ma non coincidono, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie, ecc. ...) possono essere portate a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

Per l'esecuzione dei Piani Attuativi è fatto altresì obbligo, sulla base dei criteri definiti dal precedente art. 2.4, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, un'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

#### 2.9.2 - (PdCC) *Permessi di Costruire Convenzionati*

Per interventi edilizi riguardanti comparti edificatori di completamento o di connessione e riordino del tessuto urbano esistente, aventi caratteristiche che rendano eccessivo l'obbligo di ricorso a pianificazione attuativa, o per i quali si renda comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento, il DP prevede l'assoggettamento a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005.

Può inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, sia esso di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa necessiti di essere subordinato all'esecuzione, all'adeguamento o al completamento di opere di interesse pubblico o generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore del Comune, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Relativamente agli interventi edilizi per i quali il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione dovrà comunque prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PGT da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire,
- le relative garanzie finanziarie, nonché idonee garanzie inerenti gli obblighi convenzionali;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione,



- i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune , nonché per il trasferimento di arre per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, con la previsione di sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, concernenti obbligazioni e impegni di limitata portata tecnico-economica e temporale senza cessione di aree, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo ), in luogo della stipulazione della convenzione.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Consiglio Comunale in tutti i casi di cessione di aree e/o realizzazione di urbanizzazioni secondarie non originariamente previste nelle schede di intervento;
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale in caso di attuazione di previsioni già contenute nelle schede di intervento o di prevista monetizzazione in alternativa alla cessione di aree;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi; salvo diversa specifica pattuizione le spese necessarie per la stipula e trascrizione, ivi compresi eventuali frazionamenti di terreni, rimangono a carico del titolare del permesso di costruire.

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

#### ART. 2.10 – CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entri termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, o delle quali, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, ne sia stata valutata la necessità di previsione all'interno del comparto; in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, con previsione delle modalità di utilizzo delle aree medesime per le destinazioni previste dal PA;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi pubblici e/o di quartiere, comunque in misura non inferiore alle disposizioni sul carico urbanistico primario previste dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- la possibile realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
- le modalità di adempimento delle procedure di legge per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, anche ai fini della definizione del valore economico effettivo da attribuire alle opere medesime, anche in relazione agli scomputi degli oneri di urbanizzazione;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore non inferiore all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti



attuatori dovranno realizzare, con riferimento agli elaborati tecnico-estimativi allegati al Piano Attuativo;

- le modalità e gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità di attivazione degli interventi sostitutivi del comune e di ;
- le modalità di gestione delle strutture e dei servizi, qualora siano realizzati con previsione di conduzione convenzionata da parte dei privati.
- Le eventuali modalità di costituzione e attuazione di incrementi volumetrici conseguiti ai sensi e con le modalità indicate al precedente art. 2.3.

#### ART. 2.11 – CRITERI PER LA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

I PA degli Ambiti di Trasformazione, per quanto riguarda la dotazione di aree di uso pubblico (standard), dovranno attenersi ai seguenti criteri generali, fatte comunque salve le prescrizioni e le previsioni specifiche contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione:

a) dotazione minima di aree e attrezzature:

- per le destinazioni residenziali 18 mc per abitante teorico insediabile (parametro di calcolo 150 mc/ab);
- per le destinazioni turistico-alberghiere, terziarie, direzionali e commerciali (esercizi di vicinato, esercizi pubblici) almeno il 100% della SIp ammessa;
- per le destinazioni produttive almeno il 10% della SIp ammessa;

b) per le aree a standard non indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione, qualora i soggetti attuatori dispongano attrezzature o aree esterne al perimetro del PA che risultino idonee a supportare le funzioni pubbliche previste, può essere proposta la cessione di tali aree o attrezzature, anche integrata dalla realizzazione e cessione di nuove opere e/o attrezzature di interesse generale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale proposta, che dovrà comunque garantire adeguate condizioni di fruibilità e accessibilità, sarà realizzabile solamente a seguito di positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

c) In alternativa alla cessione di aree e attrezzature di cui al punto b), l'Amministrazione Comunale può concedere la facoltà di loro monetizzazione, parziale o totale; in tal caso, gli introiti dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta delle opere, previsti dal Piano dei Servizi e/o dal programma triennale delle opere pubbliche.

Il valore convenzionale che in base al PGT viene riconosciuto alle aree a standard da monetizzare il luogo della cessione è così determinato:

$$\frac{\text{valore agricolo medio} \times 0,3 \text{ mc/mq (edificabilità minima teorica)}}{0,03 \text{ mc/mq (edificabilità teorica agricola di base ex art.9.1 lett.b del DPR 380/2001)}}$$

d) le facoltà di cui ai punti b) e c) saranno ammesse solamente se siano state valutate dal Comune più funzionali all'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi, e non potranno comunque riguardare le aree a standard indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

e) la dotazione di superfici a parcheggio dovrà essere garantita in misura non inferiore a quella indicata, in relazione ai diversi carichi urbanistici, dalla disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;

f) dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni

g) la rete viaria interna dovrà consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

h) i costi di realizzazione o adeguamento della rete di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno dell'Ambito di Trasformazione, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

i) la rete viaria interna all'Ambito di Trasformazione e priva di funzioni di connessione della viabilità pubblica esistente, non sarà scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale; l'eventuale apertura al pubblico transito dovrà essere normata;



#### ART. 2.12 – STANDARD QUALITATIVI

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione degli standard dovuti di cui alle lettere b) c) e d) del precedente articolo, fatta salva la realizzazione delle urbanizzazioni di pertinenza all'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà concordare, in sede di convenzione, l'assolvimento della dotazione di aree a standard mediante "standard qualitativi" così definiti:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all'uso pubblico, indicate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi;
- l'espletamento di servizi di interesse pubblico o generale indicati dall'Amministrazione Comunale, anche a gestione privata convenzionata, da effettuare sul territorio comunale garantendone lo svolgimento anche su un arco temporale pluriennale;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale o paesistico di uso pubblico;

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale "standard qualitativo" dovranno comunque essere indicate dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con i suoi obiettivi e programmi di intervento; le modalità e i tempi di attuazione e gestione saranno dettagliatamente inseriti nella convenzione attuativa.

L'entità economica di tali "standard qualitativi" non dovrà comunque essere inferiore al valore corrispondente alla monetizzazione alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti con apposita deliberazione;

#### ART. 2.13 - PROCEDURE PRELIMINARI PER L'ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di PA dovranno essere precedute dalla presentazione di uno studio preliminare di fattibilità concernente gli indirizzi e le impostazioni generali, attivando in tal modo una consultazione con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico (o l'Ufficio di Piano se costituito) al fine di valutare congiuntamente le condizioni di ammissibilità e di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

Lo studio preliminare dovrà essere supportato dalla seguente documentazione:

- planimetria di inquadramento territoriale (in scala 1:5000/10.000) con individuazione del comparto, dei sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che lo interessano;
- planimetria dello stato di fatto (in scala 1:2000), indicante la consistenza territoriale del comparto, i principali riferimenti viabilistici e infrastrutturali esistenti, i profili altimetrici riferiti a un contesto significativo;
- adeguata documentazione fotografica, con vedute utili anche ad una valutazione di carattere paesaggistico;
- schema plani volumetrico (in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento) con evidenziazione delle tipologie insediative proposte, della distribuzione delle destinazioni funzionali, della localizzazione e dimensionamento delle aree per infrastrutture pubbliche, indicazioni progettuali sulle aree libere e di connessione;
- relazione contenente i criteri urbanistici, paesaggistici, di risparmio energetico e di compatibilità geologica che ispirano la proposta di PA, con riferimento agli obiettivi generali indicati dalla scheda del Documento di Piano, nonché le linee essenziali della proposta di piano finanziario relativo alla realizzazione delle opere pubbliche pertinenti.

In tale fase preliminare potranno essere richieste integrazioni documentarie o incontri tecnici utili a meglio precisare le caratteristiche della proposta.

L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione dello studio preliminare, salvo interruzione di tale termine per l'acquisizione di eventuali integrazioni della documentazione.

Tale fase preliminare potrà comprendere anche la valutazione di proposte di standard di qualità, nonché di interventi ad elevata qualità ambientale, paesistica, urbanistica comprendibili nei criteri di "premiabilità" previsti dai presenti Indirizzi; in tali casi il termine di cui sopra per la formulazione del parere preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale è elevato a 120 giorni.

La procedura preliminare integra ma non sostituisce la procedura ordinaria nelle forme di legge, comprendente l'acquisizione dei necessari pareri di Enti interessati.



#### ART. 2.14 – PROCEDURE PER L'ISTRUTTORIA E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le modalità di istruttoria e approvazione delle proposte di PA sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente e dalle presenti disposizioni.

#### ART. 2.15 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di Piano Attuativo dovranno essere supportate dalla seguente documentazione:

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale su carta tecnica regionale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.  
La rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento;
- 2) Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto degli ambiti di intervento, esteso ad un intorno significativo, in scala 1:200 o 1:500 o 1:1.000 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento;
- 3) planimetria , in scala corrispondente a quella di cui al punto 2), indicante i sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che interessano il comparto, le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia di edifici eventualmente esistenti al suo interno, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie e i sotto-servizi tecnologici esistenti, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.
- 4) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- 5) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente.  
Il progetto planivolumetrico dovrà inoltre indicare (eventualmente su apposita tavola) le aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- 6) Simulazione tridimensionale della proposta di progetto piani volumetrico, realizzata con modalità utili a valutarne l'impatto paesaggistico da più punti di vista.
- 7) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente, e supportato da pareri o indirizzi preliminari da parte dei gestori delle reti tecnologiche; nei casi in cui esistano appositi piani o regolamenti a livello comunale o sovracomunale che normino le caratteristiche prestazionali e tecniche di realizzazione delle reti, dovrà essere allegata la relativa di congruità e conformità.
- 8) Relazione tecnica contenente in particolare:
  - Descrizione delle finalità del Piano, degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel DP e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
  - dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PA, articolati nelle diverse funzioni previste;
  - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti proponenti), con indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle normative di settore;
  - Eventuali interferenze con la Rete Natura 2000 ed eventuali interventi di mitigazione proposti.
  - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione e con riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, ed indicazione di eventuali misure compensative;
  - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, con riferimento alle prescrizioni contenute nello studio di fattibilità geologica e sismica allegato al PGT ed alle relative normative, costituita relazione geologica e/o idraulica riferita all'intera area geologicamente pertinente, supportata da eventuali indagini specifiche in sito;



- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei sottoservizi tecnologici, sul sistema viabilistico e di sosta;
  - relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzii il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - programma temporale di attuazione degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali, o la durata temporale della gestione di servizi pubblici convenzionati;
- 9) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- 10) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

#### ART. 2.16 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di trasformazione sono le funzioni che possono essere svolte in un determinato complesso edilizio o porzione di esso.

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è costituita dal complesso di usi e funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- a) *Principali*: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- b) *Complementari*: gli usi che integrano la destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; tali usi sono dipendenti dalla destinazione principale, sia in quanto non svolgibili separatamente da essa, sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- c) *Compatibili*: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomamente esercitabili rispetto alla destinazione principale, e indipendenti da essa per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Nelle varie zone urbanistiche sono quindi ammissibili tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono inoltre ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino compatibili con la destinazione principale.

Le proposte di Piano Attuativo e ciascun progetto di intervento edilizio devono indicare le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni.

Gli spazi accessori, con particolare riferimento alle autorimesse private, sono da considerarsi come integrati alla destinazione d'uso di cui risultano pertinenziali.

Per ogni destinazione d'uso viene specificato il relativo carico urbanistico (Cu), distinto e classificato in: basso (**Cu/B**), medio (**Cu/M**), alto (**Cu/A**).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale**: abitazioni, comprendenti attività professionali, residenze temporanee, collettive, sociali, attività di Bed & Breakfast (**Cu/B**);
- b) **produttiva artigianale di servizio**: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni a supporto delle attività quotidiane dei residenti e della funzionalità urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, sartoria, riparatori di utensili, preparazione cibi d'asporto, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe), con limitato numero di addetti, non rumorose o moleste, prive di esalazioni e con superfici non superiori a mq 150 (**Cu/B**);



- c) **produttiva:** attività di produzione di beni o di servizi:
- c1 - Fabbriche e officine per produzione meccanizzata e similari **(Cu/A)**
  - c2 - Laboratori di sperimentazione e attività similari **(Cu/M)**
  - c3 - Uffici tecnici e amministrativi connessi alle attività industriali, centri di servizio, spazi espositivi connessi alle attività industriali e attività similari **(Cu/A)**
  - c4 - Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e attività similari **(Cu/A)**
  - c5 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo e attività similari **(Cu/A)**
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente rivenda merci direttamente al consumatore finale **(CuM)**, ad eccezione delle zone A1 e A2 e degli esercizi di vendita dei settori non alimentari **(Cu/B)**; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi (stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi, altre attività analoghe) **(Cu/A)**;  
Per le zone A1 e A2 il **Cu** è definito dalle specifiche previsioni contenute rispettivamente negli artt. 7.6 e 7.7 delle NTA del PdR.
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente rivende merci ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e depositi di merci **(Cu/A)**;
- f) **direzionale:** attività che prevede l'impiego degli immobili, per una Slp non inferiore ai 100 mq, ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, studi tecnici, nonché quelle relative alla produzione di servizi (bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare) **(Cu/A)**;
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme (albergo, meubl , ostelli, case-vacanze, albergo diffuso) comprende campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) **(Cu/A)**; comprende inoltre le strutture assistenziali di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli **(Cu/M)**;
- h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa cui rientrano le attività di spettacolo **(CuA)** e le attività sportive/ricreative **(Cu/A)**;
- i) **agricola produttiva (Cu/B)**;
- j) **residenziale agricola (Cu/B).**

#### ART. 2.17 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno dell'intero territorio comunale sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di trasporto stoccaggio e deposito materiali, scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti domestici, fatte salve le piazzole di conferimento temporaneo e trasferimento funzionali all'espletamento dei servizi pubblici comunali regolarmente autorizzate;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- impianti per il trattamento dei rifiuti.



### **TITOLO 3 – MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **ART. 3.1 – ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**

L'importante funzione di monitoraggio intende garantire la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi previsti dal Piano, attraverso la sistematizzazione delle informazioni territoriali/ambientali al fine di controllare la velocità e la fattibilità di attuazione delle previsioni di Piano.

L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'eventuale mantenimento l'Ufficio di Piano, svolgerà attività di monitoraggio della gestione e attuazione del PGT, riguardanti anche l'efficacia e l'agile applicabilità delle norme in esso contenute.

Verranno inoltre svolte attività di monitoraggio di:

- efficacia normativo e adeguatezza cartografica, nonché del Sistema Informativo Territoriale (SIT);
- grado di attivazione e attuazione dei procedimenti perequativi;
- grado di efficacia del modello perequativo/compensativo in relazione all'acquisizione di aree destinate a pubblici servizi;
- distribuzione temporale e quantitativa di utilizzo delle disponibilità edificatorie.
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, anche in relazione ai risultati attesi contenuti nel *Rapporto ambientale* di VAS e della relativa *Sintesi non tecnica*, con le modalità indicate nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale.

#### **ART. 3.2 – EVENTUALI MODIFICHE DELLA PRESENTE NORMATIVA**

Le attività di monitoraggio di cui sopra per la parte riguardante la presente normativa, che in prima applicazione assume caratteristiche di sperimentality, potranno portare ad eventuali rettifiche o integrazioni sulla scorta di una apposita valutazione che riepiloghi le criticità o le lacune eventualmente evidenziate.



**ALLEGATO 1**

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
Schede di intervento**

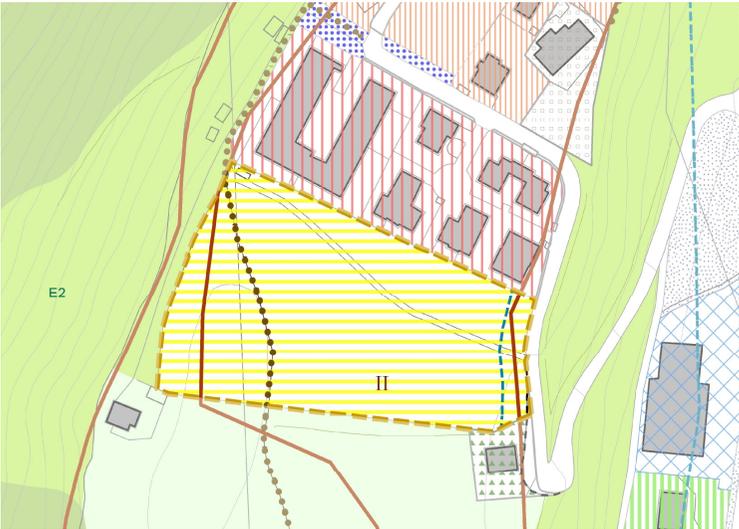


 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 01
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valzella			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B2 residenziale di completamento superficie mq 4.142,19 volume mc 4970,63 – F3 Spazi attrezzati per il gioco e lo sport			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza - Verde pubblico - Verde paesaggistico ambientale			
<b>Obiettivi</b>	Edificazione residenziale a bassa densità sulla scorta di pianificazione di dettaglio coordinata con la previsione di aree e opere di interesse pubblico			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione aree a verde pubblico e per realizzazione percorso ciclopedonale lungo il fiume Serio</li> <li>- Realizzazione tratti di percorso ciclopedonale</li> </ul>			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 7.754,34 Superficie fondiaria edificabile mq 5.988,50 Area a verde pubblico mq 431,08 Area a verde agricolo E2 mq 1.334,74 Volume edificabile di base mc 3.800,00 Incremento volumetrico da realizzarsi mediante utilizzo di crediti volumetrici mc 1.200 Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20 Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unificazione accesso da S.P.49;</li> <li>- Dotazione di area privata a parcheggio di quartiere non inferiore a 5/mq per abitante</li> <li>- Dotazione di tutte le urbanizzazioni primarie a carico dei lottizzanti</li> <li>- Il lotto di pertinenza dell'insediamento commerciale esistente deve garantire la necessaria dotazione di aree a parcheggio previste dalle NTA del PdR e del PdS, e la possibilità di futuro spostamento del volume all'esterno della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore</li> </ul> Lotti regolari con esclusione di tipologie edilizie a schiera La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. La realizzazione del percorso ciclopedonale dovrà essere effettuata prima dell'inizio della edificazione residenziale. Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione, ad eccezione del comparto di pertinenza dell'insediamento commerciale esistente inserito in zona B2 Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza</li> <li>- Modalità di formazione delle schermature alberate</li> </ul> Verifica preliminare di assoggettabilità a Valutazione d'incidenza da parte del Parco delle Orobie Bergamasche.			

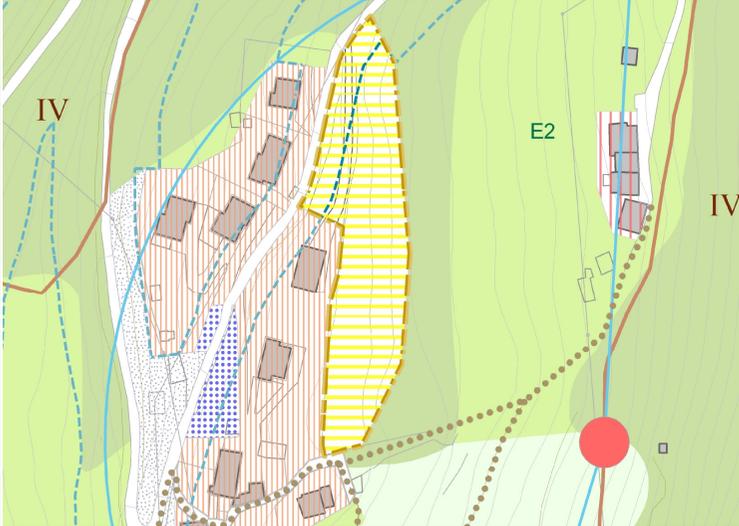
 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano	DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATr 02
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala	SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
			
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valzella		
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B2 residenziale di completamento superficie mq 3.222,58 volume mc 3.897,09 - parcheggi pubblici - strada di Piano		
<b>Funzioni previste</b>	Residenza / area a parcheggio		
<b>Obiettivi</b>	Saturazione di un comparto già parzialmente edificato con realizzazione di nuova strada di distribuzione e accesso, e localizzazione area di sosta		
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione e cessione di strada di collegamento</li> <li>- Realizzazione e cessione di area parcheggio pubblico non inferiore a mq 100</li> </ul>		
<b>Parametri edificatori</b>	<p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b></p> <p>Superficie territoriale mq 4.658,30          Superficie fondiaria a destinazione residenziale mq 3.530,07          Superficie fondiaria a destinazione produttiva mq 168,29          Strada mq 959,93 comprensiva di parte dell'attuale sedime esistente</p> <p>Aree a destinazione residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume edificabile mc 2.800,00</li> <li>- Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20</li> <li>- Distanza dai confini (Dc): m. 5,0</li> <li>- Distanza tra edifici (De): m. 10,0</li> <li>- Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</li> </ul> <p>Aree a destinazione produttiva:          parametri previsti dalla zona D4 (rif. Art. 7.29 NTA del PdR)</p>		
<b>Criteri insediativi</b>	<p>La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo.</p> <p>Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione</p> <p>Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP.</p> <p>Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza</li> </ul>		

 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATp 03
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valzella			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	F3 – Spazi attrezzati per il gioco e lo sport			
<b>Funzioni previste</b>	Insediamenti misti artigianali/commerciali			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione di aree degradate, con creazione di area a verde pubblico costituente rispetto fluviale con funzioni paesistiche e di accessibilità per percorsi ciclopedonali. La destinazione produttiva/commerciale si integra con la contigua previsione in corso di attuazione (distributore carburanti)			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	– Cessione aree per passaggio percorso ciclopedonale			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 4.164,00 Superficie D5 mq 3.678,39 Area a verde pubblico mq 488,95 Slp max 3.000,00 mq compresi interrati Altezza massima costruzioni (H): m. 6,00 fuori terra Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo, con monetizzazione delle aree eventualmente mancanti. Dotazione di aree a parcheggio con accesso regolamentato sulla SP 49, in misura non inferiore al 100% di slp. Realizzazione di quinta arborea lungo la SP 49. Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Modalità di formazione delle schermature alberate.			

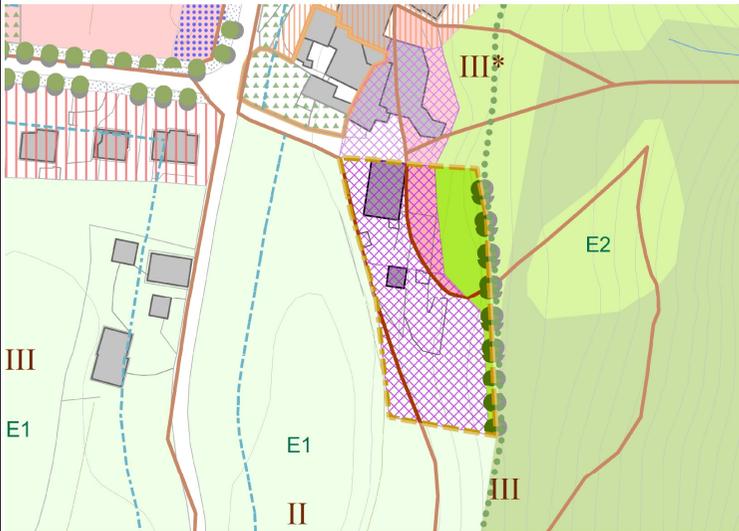
 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano	DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATp 04
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala	SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
			
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valzella		
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	F3 – Spazi attrezzati per il gioco e lo sport		
<b>Funzioni previste</b>	Impianto distributore carburanti e servizi commerciali annessi		
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di nuovo impianto con dimensioni, caratteristiche, e servizi annessi adeguati alle nuove esigenze di razionalizzazione della rete regionale. Salvaguardia di area ambientalmente e paesaggisticamente significativa da destinare a verde pubblico, a tutela del cannocchiale visivo di Ardesio; su di essa si attesterà il possibile collegamento tra i percorsi ciclopedonali previsti lungo le due sponde del fiume Serio.		
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Cessione gratuita di aree a verde pubblico per rinaturalizzazione ambito di pertinenza fluviale con realizzazione percorso ciclopedonale		
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 16.045,52 Superficie fondiaria edificabile D5 mq 5.117,81 Area a verde pubblico mq 10.927,71 Slp max 600 mq per attività connesse alla gestione impianto distribuzione carburanti (commerciale/bar) e per superfici commerciali connesse all'impianto di distribuzione carburanti (pensiline e zone autolavaggio) Altezza massima costruzioni per attività terziarie (H): m. 5,00 fuori terra Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica		
<b>Criteri insediativi</b>	La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. Caratteristiche dell'insediamento idonee a tutelare il cannocchiale panoramico su Ardesio, con interventi architettonici consoni all'architettura di montagna. Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Realizzazione di eventuale fascia di schermatura arborea a bordo strada. Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Attestazione infrastrutture nella porzione più a Sud del perimetro e riqualificazione ecologica della copertura forestale dell'area a verde pubblico; - Verifica preliminare di assoggettabilità a Valutazione d'incidenza da parte del Parco delle Orobie Bergamasche.		

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 05
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Ludrigno			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C1 – residenziale di espansione soggetta a P.L. con quota EEP superficie mq 13.310 volume mc 2.992 + mc 13.578			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza			
<b>Obiettivi</b>	Integrazione e completamento dell'espansione già prevista sulla piana di Ludrigno Razionalizzazione dei percorsi di accesso viario, con completamento del tornante, e connessione tra percorsi storici e sbocco sul marciapiede di via Agher. Mantenimento di una fascia di salvaguardia paesaggistica in prossimità del ciglio del terrazzamento.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allargamento tornante strada esistente (via Agher) e cessione gratuita al comune del relativo sedime</li> <li>- mantenimento percorso pedonale esistente, anche con rettifica del percorso, collegabile con via Agher</li> <li>- Compartecipazione alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale/idrogeologica o di qualificazione urbanizzativa, da concordare con l'AC, per un importo non inferiore a € 80.000,00.</li> </ul>			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 10.722,69 Superficie territoriale edificabile mq 10.708,12 Allargamento stradale nel comparto mq 14,57 Volume libero edificabile mc 8.000,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 6,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Contenimento dell'altezza degli edifici verso il ciglio del terrazzamento Disegno regolare dei lotti ed esclusione di tipologia edilizia a schiera. Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie afferenti PL, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti; saranno eventualmente scomputabili solamente opere esterne al PL funzionali all'intera contrada di Ludrigno; Dotazione di aree a parcheggio e verde di quartiere (art.2.11 DP02); Monetizzazione delle aree a standard. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere effettuata prima dell'inizio della edificazione residenziale. Fino all'attuazione del PL le aree dell'AT sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.			

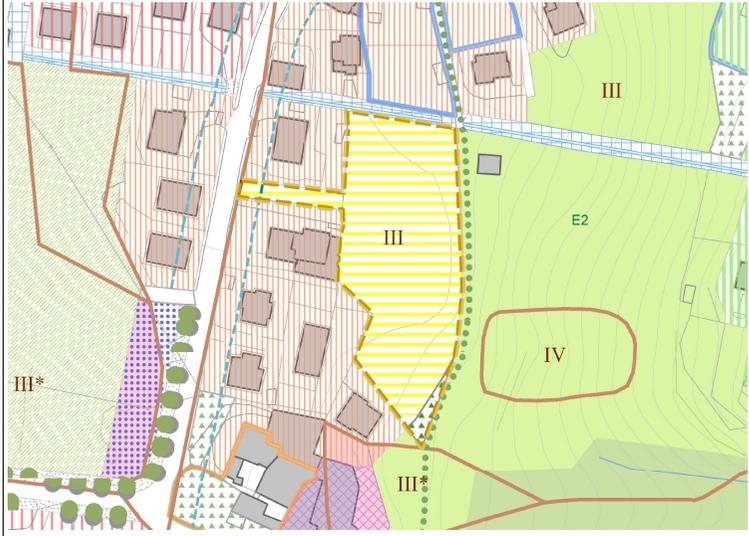
	<p>Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP</p> <p>Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza</li><li>- Modalità di formazione delle schermature alberate</li></ul>
--	--

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 06
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Staletti			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C2 residenziale di espansione soggetta a P.L. superficie mq 5.885 volume mc 7.062			
<b>Funzioni previste</b>	Edificazione residenziale			
<b>Obiettivi</b>	Espansione residenziale a bassa densità, da contenere tra l'edificato esistente e l'orlo del terrazzamento con ciglio boscato (lato Est)			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Monetizzazione aree a standard. Dotazione di area privata a parcheggio di quartiere non inferiore a 5/mq per abitante. Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie da parte del PL, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti, comprese opere di tutela sorgenti acquedottistiche.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 4.680,96 Volume edificabile di base mc 2.000 Incremento volumetrico max di mc. 1.500 realizzabile solamente a seguito di interventi di recupero edilizio di edifici in zona A1, in ragione di 1,00 mc di incremento volumetrico ogni 0,5 mc di recupero di edifici in zona A1. Altezza massima costruzioni (H): m. 6,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Disegno regolare dei lotti ed esclusione di tipologia edilizia a schiera. La strada di accesso dovrà avere uno sviluppo regolare utile a favorire l'accesso ai lotti dal basso e a minimizzare l'impatto dell'innesto sulla strada comunale. Dovranno essere adottate idonee previsioni di tutela delle sorgenti acquedottistiche esistenti a valle del comparto sulla scorta di adeguata relazione geologica. Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza.			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 07
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Cerete			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C2 – residenziale di espansione soggetta a P.L. superficie mq 6.315 volume mc 7.578			
<b>Funzioni previste</b>	E2 – Area di valore paesaggistico-ambientale			
<b>Obiettivi</b>	Mantenimento di area agricola E2 con funzione paesaggistica.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Concorso nella dotazione di aree a standard sul territorio comunale.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Atto di cessione aree</b>  Superficie territoriale mq 6.388,72 Credito volumetrico mc 1.500 Cessione aree a standard mq 250			
<b>Criteri insediativi</b>	Il credito volumetrico si costituisce mediante atto pubblico, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di Ardesio di aree destinabili a standard, infrastrutture pubbliche o valorizzazione ambientale e paesistica sul territorio del comunale.  Fino all'attuazione dello Strumento attuativo le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 Nda del PTCP			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP</small> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATp 08
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Via Cunella – via Locatelli			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B1 – residenziale di completamento superficie mq 1.229,00 volume mc 1.843,00 - E1 -agricola			
<b>Funzioni previste</b>	Produttiva e commerciale			
<b>Obiettivi</b>	<p>Completamento e riqualificazione dell'insediamento produttivo/commerciale esistente, prevedendo una dotazione di slp idonea a conseguire la definitiva abolizione di depositi di mezzi e rifiuti all'aperto.</p> <p>L'intervento deve essere caratterizzato da elevata qualità architettonica, che integri le funzioni previste in un disegno di raccordo tra il nucleo di antica formazione e il contesto ambientale e paesaggistico del "prati della Madonna".</p> <p>Il disegno finale dovrà porsi come fondale per il tratto iniziale di via Locatelli (viale alberato) e come scorcio per chi entra in Ardesio percorrendo la strada della Cunella</p>			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Adeguamento tratto di pista ciclopedonale nel tratto compreso tra il confine a nord del comparto e l'attraversamento della strada della Cunella, in alternativa dovrà essere reperita e ceduta un'area a standard avente una superficie pari alla s.l.p. realizzabile ex novo o monetizzazione delle stesse.			
<b>Parametri edificatori</b>	<p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b></p> <p>Superficie territoriale mq 5.008,90          Superficie fondiaria edificabile mq 3.918,35          Area a verde agricolo E2 mq 1090,55          Slp max di base 1.000,00 mq di nuova edificazione in aggiunta alla slp dell'edificio già esistente nell'ambito</p> <p>Possibilità incremento di ulteriori 500 mq di slp sulla scorta di proposta architettonica/paesistica e di sistemazione delle aree esterne di particolare qualità, con contestuale implementazione delle dotazioni di servizi mediante compartecipazione alla loro realizzazione per un importo non inferiore a € 50.000.</p> <p>Altezza massima costruzioni (H): m. 9,00 (con distribuzione su due livelli), m. 5,00 (con distribuzione su livello unico)          Distanza dai confini (Dc): m. 5,0          Distanza tra edifici (De): m. 10,0          Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</p>			

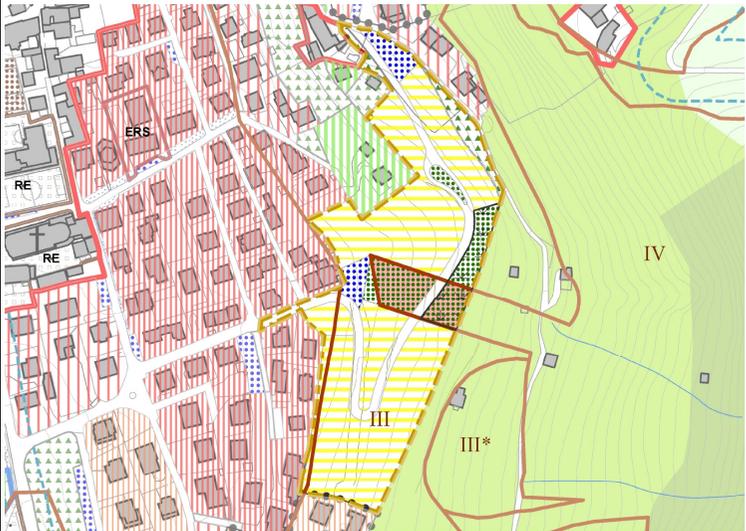
<b>Criteria insediativi</b>	<p>La cessione o monetizzazione delle aree a standard o realizzazione di infrastrutture deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo.</p> <p>Utilizzo di tecniche costruttive e di disegno di elevata qualità formale e paesistica.</p> <p>Dislocazione dei volumi e loro articolazione funzionali all'integrazione con il contesto caratterizzato dal nucleo di antica formazione e il contesto ambientale e paesaggistico del "prati della Madonna"; anche mediante eventuale recupero e integrazione della volumetria produttiva/commerciale esistente.</p> <p>Razionalizzazione dei percorsi di accesso, anche con distinzione tra le diverse funzioni, con minimizzazione delle superfici impermeabilizzate.</p> <p>Esclusione di depositi di auto, materiali e macchinari all'esterno.</p> <p>Introduzione di elementi a verde di disegno paesistico.</p> <p>Adeguamento e completamento delle necessarie urbanizzazioni primarie.</p> <p>Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone D2 ed E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi nuova edificazione .</p> <p>Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP</p> <p>Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza</li><li>- Modalità di formazione delle schermature alberate</li></ul> <p>Verifica preliminare di assoggettabilità a Valutazione d'incidenza da parte del Parco delle Orobie Bergamasche.</p>
-----------------------------	---

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>UP</small> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATr 09
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Via Locatelli			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C2 – P.L. Spess superficie mq 7.125 volume mc 8.550			
<b>Funzioni previste</b>	Residenziale			
<b>Obiettivi</b>	Conferma dell'insediamento residenziale con i criteri generali previsti dall'impianto piani volumetrico già oggetto di valutazione preliminare.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Esecuzione diretta di OO.UU. di interesse pubblico costituite da adeguamento di percorso ciclopedonale lungo la strada consorziale degli Spess, mediante rifacimento delle murature di sostegno lungo il tratto confinante con l'AT. Monetizzazione delle aree a standard.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 5.196,70 Superficie fondiaria edificabile mq 5.096,71 Area a verde privato mq 138,67 Volume edificabile mc 4.000,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo, con monetizzazione delle aree eventualmente mancanti Disegno regolare dei lotti ed esclusione di tipologia edilizia a schiera. Dotazione di area privata a parcheggio di quartiere non inferiore a 5/mq per abitante. Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie da parte del PL, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti. Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza.			

 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	AT 10
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Carpignolo			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	D1 – zona artigianale/industriale superficie mq 3.750 Slp mq 3000			
<b>Funzioni previste</b>	Produttiva/Residenziale			
<b>Obiettivi</b>	<p>Riqualificazione del comparto produttivo di Carpignolo, finalizzato alla riorganizzazione dei volumi produttivi con criteri di funzionalità, accessibilità e qualità urbana, con possibilità di riconversione dell'ambito a destinazione residenziale.</p> <p>Dotazione di aree per servizi pubblici per la contrada Carpignolo, con particolare riguardo alla realizzazione di aree a parcheggio ed eventuali parcheggi coperti</p> <p>Razionalizzazione dei percorsi di accesso sia per le funzioni produttive che per gli insediamenti residenziali</p> <p>Adeguamento delle dotazioni di urbanizzazione primaria</p>			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<p>Viabilità di accesso primaria con percorsi pedonali anche di connessione con la fascia di rispetto fluviale</p> <p>Aree a parcheggio pubblico</p> <p>Aree a verde pubblico di quartiere</p>			
<b>Parametri edificatori</b>	<p>Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b></p> <p>Superficie territoriale mq 5844,30</p> <p>Superficie fondiaria mq 5087,16</p> <p><u>Destinazione produttiva:</u></p> <p>Superficie coperta massima mq 1.700</p> <p>Superficie lorda di pavimento max mq 3.400</p> <p>Aree a standard per parcheggi pubblici mq 1.150, da realizzare e cedere gratuitamente nella misura minima di mq 500, e con possibilità di monetizzazione della quota rimanente</p> <p>Altezza massima costruzioni (H): m. 10,00</p> <p><u>Destinazione residenziale:</u></p> <p>Volume massimo ammissibile mc 3.500 proporzionalmente ripartito sulle volumetrie produttive esistenti che vengono contestualmente demolite</p> <p>Aree a standard per parcheggi pubblici mq 1.150, da realizzare e cedere gratuitamente nella misura minima di mq 500, e con possibilità di monetizzazione della quota rimanente</p> <p>Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50</p> <p>Distanza dai confini (Dc): m. 5,0</p> <p>Distanza tra edifici (De): m. 10,0</p> <p>Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</p>			

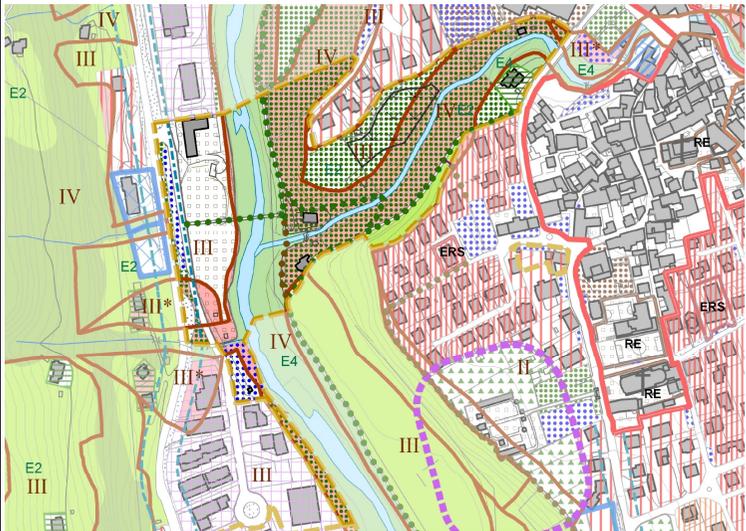
<b>Criteri insediativi</b>	<p>La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo, con cessione del tratto di strada di accesso ai parcheggi da realizzare e monetizzazione delle aree eventualmente mancanti.</p> <p>Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone individuate graficamente nelle tavole di assetto urbanistico PdR 04.</p>
----------------------------	--

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATp 11
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Carpignolo – via 1° Maggio			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	D1 – zona artigianale/industriale superficie mq 12.616 Slp mq 10.093			
<b>Funzioni previste</b>	Produttiva			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del comparto produttivo finalizzato alla riorganizzazione dei volumi produttivi con criteri di funzionalità, accessibilità e qualità urbana. Razionalizzazione dei percorsi di accesso. Adeguamento delle dotazioni di urbanizzazione primaria			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Viabilità di accesso primaria con percorsi pedonali di connessione con la contrada Carpignolo e la fascia di rispetto fluviale Aree a verde pubblico con funzione di salvaguardia dell'ambito fluviale.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 9721,66 Superficie fondiaria edificabile D1 mq 8.622,07 Area a verde pubblico mq 864,62 Superficie coperta massima mq 2.500,00 Superficie lorda di pavimento mq 5.000,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 10,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo, con monetizzazione delle aree eventualmente mancanti.  Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone individuate graficamente nelle tavole di assetto urbanistico PdR 04.			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 12
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Località Foppi			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C2 – residenziale di espansione soggetta a P.L. con quota EEP superficie P.L. mq 26.330 volume attribuito mc 26.856 quota EEP mc 5.926 - strada di piano / aree a verde e parcheggi			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza / area a parcheggio e verde pubblico			
<b>Obiettivi</b>	<p>Conseguire una migliore e più sicura accessibilità alla contrada Balatroni.</p> <p>Conferma delle previsioni di insediamento residenziale con criteri di distribuzione edificatoria di minore densità in considerazione della collocazione orografica dell'area a sfondo dell'area di recente espansione del capoluogo.</p>			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<p>Realizzazione strada d'accesso alla contrada Balatroni avente larghezza non inferiore a m. 5,00 oltre a marciapiede</p> <p>Realizzazione e cessione di aree a parcheggio</p> <p>Realizzazione e cessione di aree a verde pubblico</p> <p>Adeguamento rete acquedottistica con realizzazione di bacino di accumulo a supporto della zona Foppi</p> <p>Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie da parte del PL, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti</p> <p>Compartecipazione alla realizzazione di opere pubbliche e di mitigazione ambientale, da concordare con l'AC, per una quota di € 100.000,00.</p>			
<b>Parametri edificatori</b>	<p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b></p> <p>Superficie territoriale mq 26.859,07</p> <p>Superficie fondiaria edificabile mq 18.092,18</p> <p>Area a verde pubblico mq 3.243,21</p> <p>Area a parcheggio mq 1.152,45</p> <p>Strada di progetto mq 3.026,27</p> <p>Area a verde privato mq 1.155,33</p> <p>Volume edificabile mc 21.400,00</p> <p>Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50</p> <p>Distanza dai confini (Dc): m. 5,0</p> <p>Distanza tra edifici (De): m. 10,0</p> <p>Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</p>			

<b>Criteri insediativi</b>	<p>Disegno regolare dei lotti ed esclusione di tipologia edilizia a schiera ad eccezione delle aree confinanti con l'edificato ad ovest del PL. Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie da parte del PL, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti. La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. La realizzazione degli standard a parcheggio e verde pubblico attrezzato essere effettuata prima dell'inizio della edificazione residenziale. Dotazione di aree private a parcheggio di quartiere non inferiore a 3/mq per abitante.</p> <p>Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.</p> <p>Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza</li><li>- Verifica preliminare di assoggettabilità a Valutazione d'incidenza da parte del Parco delle Orobie Bergamasche.</li></ul>
----------------------------	---

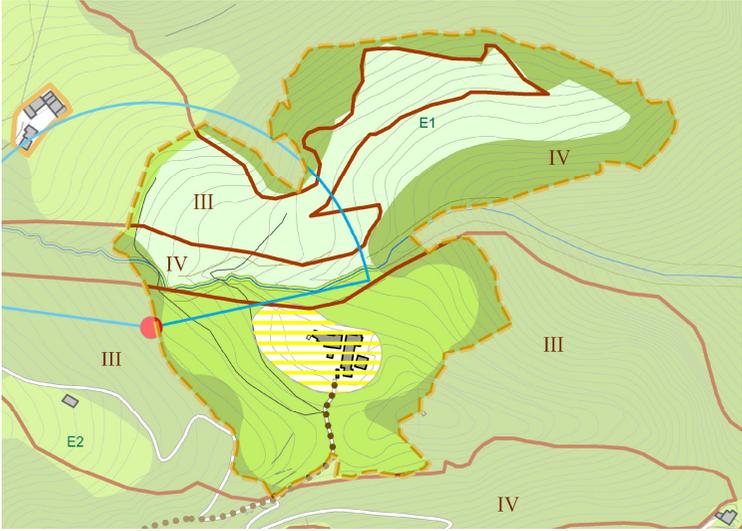
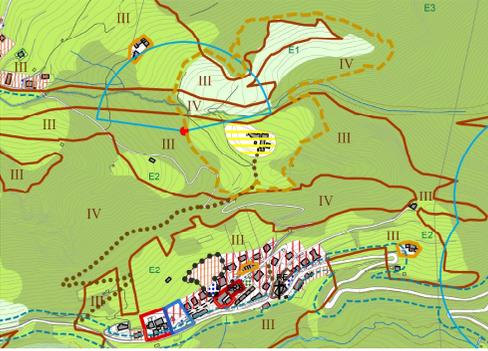
 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATc 13
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Via Locatelli / piazza monte Grappa			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B2 residenziale di completamento con possibilità di incremento commerciale soggetto a Operazione Urbanistico-Edilizia			
<b>Funzioni previste</b>	Commerciale/direzionale			
<b>Obiettivi</b>	Ridisegno edilizio del comparto in funzione della riqualificazione			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Ridisegno delle aree pubbliche di perimetro all'intervento, con integrazione degli spazi dovuti per standard urbanistici.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 1.238,06 Superficie fondiaria edificabile mq 942,70 Area a parcheggio mq 295,35 Volume edificabile massimo mc 3.500,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Può essere consentito il completo ridisegno edilizio con modifica del comparto urbanistico, in accordo con l'Amministrazione comunale, intervenendo su spazi limitrofi anche di proprietà pubblica. La relativa convenzione dovrà prevedere i seguenti elementi di riqualificazione e di impegno: Dotazione di aree di sosta di uso pubblico al servizio del comparto senza compromissione delle aree pubbliche di sosta oggi esistenti. Realizzazione pensilina attesa per servizi trasporto pubblico. Assunzione delle spese di eventuale adeguamento di reti e sottoservizi			

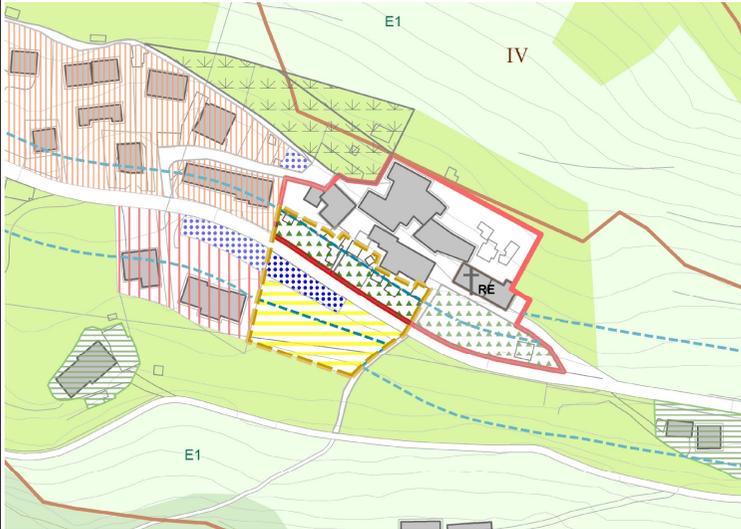
<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP</small> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATa 14
<i>INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala</i>		<i>SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala</i>		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Asta del Rino – via 1° maggio			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	E4 - Parco fluviale			
<b>Funzioni previste</b>	Verde pubblico / Percorsi ciclopedonali Aree a parcheggio Strutture di ristoro Orti familiari Verde paesistico/ambientale Mantenimento attività rurali accessori e compatibili con le funzioni pubbliche			
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione del nuovo parco urbano con funzioni plurime, riqualificando e valorizzando un'area riscoperta recentemente grazie al parziale coinvolgimento nella nuova pista ciclopedonale. L'area è destinata a diventare il luogo centrale del tempo libero e della ricreazione (verde attrezzato, orti urbani, percorsi pedonali, strutture sportive a basso impatto), oltre che una nuova porta di accesso al centro storico, valorizzando l'utilizzo della passerella pedonale esistente, dell'area antistante direttamente collegata a via 1° maggio e alla SP 49, nonché l'antica strada del paradiso dei cani.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Aree destinate a verde pubblico e percorsi ciclopedonali Sistemi di accesso agevolato al capoluogo Aree a parcheggio per pullman Aree da riservare a orti familiari Aree utilizzabili per manifestazioni all'aperto Passerella su torrente Rino			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 67.734,13 Area a verde pubblico mq 32.862,69 Area a parcheggio mq 2.630 Area ad uso pubblico mq 10.885,34 Edificio destinato al ristoro/sorveglianza/gestione del parco di slp massima di mq. 250,00, con possibilità di alloggio per custode di slp integrativa di mq. 80, Edifici esistenti in zona E7 con possibilità di interventi limitati a quanto previsto dalle NTA per le zone in classe di fattibilità geologica 4, da mantenere a funzione rurale o da dismettere per creazione di funzioni di supporto e servizi per il parco.			

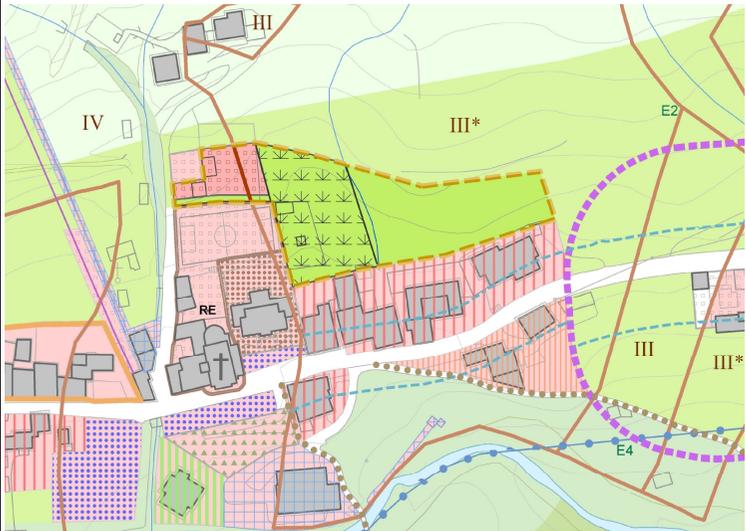
<b>Criteri insediativi</b>	<p>Localizzazione del volume da destinare a ristoro in area geologicamente protetta, con caratteristiche di elevata qualità architettonica e di inserimento paesaggistico.</p> <p>Possibile localizzazione di struttura di collegamento meccanizzato verticale lungo la strada consorziale esistente, in collegamento con percorso pedonale in quota.</p> <p>Localizzazione di aree attrezzate per il gioco lungo il fronte Ovest del terrazzamento di via Maninetti.</p> <p>Localizzazione delle aree per orti familiari lungo il terrazzamento situato in sponda destra del torrente Rino.</p> <p>Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: attestazione strutture di ristoro su suolo trasformato/degradato</p>
----------------------------	---

 <b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATc 15
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Via d'Acquacc			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	D1 - Zona artigianale-industriale superficie mq 5.149,71 superficie lorda di pavimento mq 4.119,77			
<b>Funzioni previste</b>	Insediamenti commerciali e/o artigianali			
<b>Obiettivi</b>	Riqualficazione del comparto mediante trasformazione/sostituzione dell'edificazione esistente con edifici di elevata qualità architettonica e paesistica a destinazione commerciale, con esclusione della media distribuzione alimentare, direzionale e artigianale			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Cessione al comune di aree a standard nell'ambito delle previsioni del PdS parcheggio pubblico da realizzare nella misura minima di mq 500 e la quota rimanente da monetizzare			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale D5 mq 5149,70 Superficie lorda di pavimento max mq 3.500,00 comprensivo delle quote residenziali afferenti all'insediamento Aree a standard di parcheggio pubblico da realizzare nella misura minima di mq 500 e la quota rimanente da monetizzare Altezza massima costruzioni (H): m. 10,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Distribuzione di accessi e percorsi funzionali a ridurre i pericoli di immissione sulla SP 49. Possibilità di riduzione del rispetto stradale dalla SP 49 a m 10,00. Edificazione con caratteristiche di elevata qualità architettonica e paesistica.  Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone individuate graficamente nelle tavole di assetto urbanistico PdR 04.			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATp 16
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Via Acqualina			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	Verde attrezzato			
<b>Funzioni previste</b>	D4 - Insempiamenti per stoccaggio materiali e attrezzature per attività edilizia Aree per servizi di uso pubblico / tecnologici			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione area di interesse paesistico all'ingresso della Valcanale. Localizzazione di insediamenti artigianali privati a impatto controllato e di aree di uso pubblico destinate a servizi ambientali e di mantenimento del territorio.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Cessione aree ad uso pubblico e realizzazione opere infrastrutturali delle stesse.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 4.204,50 Superficie fondiaria edificabile D4 mq 2.522,41 Area a uso pubblico mq 1.105,52 Superficie lorda di pavimento mq 750,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 6,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Ingresso unico con servitù di passo. Fascia di rispetto stradale piantumata. Nuovo edificio inserito nel limite massimo di inviluppo indicato nello schema. Tipologia edilizia consona con l'ambiente montano.  Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone individuate graficamente nelle tavole di assetto urbanistico PdR 04. Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Sostituzione di essenze alloctone con essenze autoctone.			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>  Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 17
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Località Foppa			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	Zona A soggetta a Piano di Recupero con previsione di ampliamento edificazione Zona E1 - agricola			
<b>Funzioni previste</b>	Zona A2 soggetta a Piano di Recupero con previsione di ampliamento edificazione residenziale Zone di valore paesaggistico-ambientale - E1 – E2 – E3			
<b>Obiettivi</b>	Recupero volumetrico e riqualificazione dell'antica contrada della Foppa, con previsione di ampliamento edificazione secondo criteri di disegno urbanistico e architettonico affini a quello dell'impianto originario, ponendo attenzione ai percorsi storici e alle relazioni col contesto. Possibilità di realizzazione di superfici destinate a ricettività con caratteristiche innovative e funzionali alla valorizzazione dell'insediamento. Salvaguardia e valorizzazione ambientale e agronomica dell'esteso comparto agricolo di pertinenza dell'insediamento.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Vincolo di asservimento dell'area agricola esterna all'ambito edificato a destinazione agricola e al presidio territoriale, ai sensi del titolo III della l.r. 12/2005, che potrà comprendere anche l'eventuale realizzazione di insediamento rurale con annessa abitazione. Facoltà di futuro assoggettamento a uso pubblico da parte del Comune di Ardesio del percorso stradale di servizio risalente dalla contrada di Marinoni. Riqualificazione tratti di mulattiera esistente. Cessione di area attrezzata quale piazzola di sosta attrezzata lungo l'itinerario escursionistico in prossimità dell'edificato con realizzazione di posti area di sosta e ristoro opportunamente attrezzata. Realizzazione completa delle urbanizzazioni primarie al servizio degli insediamenti, compresi gli eventuali potenziamenti alle infrastrutture esistenti, da effettuare contestualmente all'avvio degli interventi edilizi.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b> Intervento di recupero edilizio dell'edificato storico (zona A2) con possibilità di incremento volumetrico fino a un totale di mc 10.000, compreso l'esistente. Possibilità di ulteriore incremento volumetrico di mc. 2.200 per realizzazione di infrastruttura ricettiva, anche con la formula dell'albergo diffuso, con vincolo decennale di mantenimento in esercizio. Edificazione in zona E1 di strutture per azienda agricola insediabile nell'area dell'Ambito di Trasformazione, da assoggettare per i parametri urbanistici al Titolo 8 delle NTA del PdR. Realizzazione della viabilità primaria (sedime viario e opere d'arte) contestualmente all'avvio degli interventi edilizi convenzionati. Possibilità di successiva integrazione con funzioni agrituristiche connesse.			
<b>Criteri insediativi</b>	Gli interventi di recupero e/o ricostruzione dell'antico nucleo della Foppa dovranno far riferimento all'impianto urbanistico preesistente. Analogamente, le volumetrie in espansione dovranno costituire coerente estensione dei principi insediativi originari e tipici della contrada. Le caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici dovranno riferirsi alle tipologie e alle caratteristiche storiche delle contrade della zona Bani-Ficarelli-Foppa. Impiego di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale (basso consumo energetico, ciclo dell'acqua rispettoso delle sottostanti captazioni). Piazzola di sosta attrezzata in prossimità dell'edificato con superficie di mq 400 con inserimento di struttura coperta di 30 mq completa di attrezzature di arredo (tavoli e panche). Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 nDA del PTCP.			

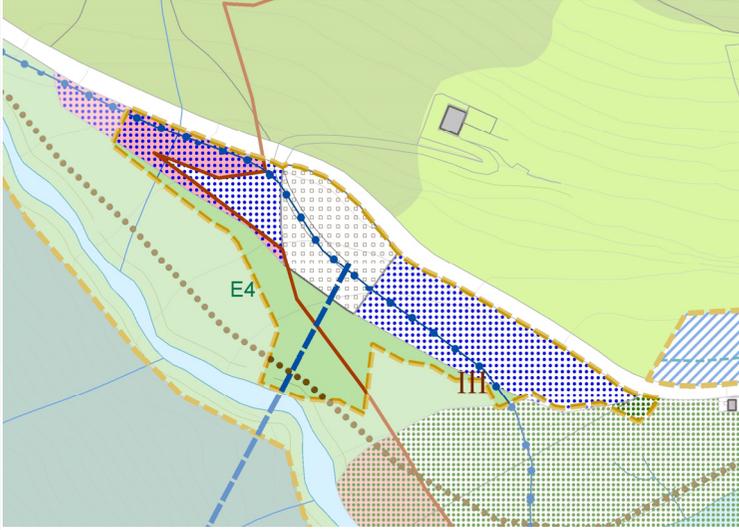
<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>UP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 18
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Rizzoli			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	E1 - Agricola / parcheggio			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza / aree a verde privato e parcheggi			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione territoriale contrada Rizzoli con incremento spazi a parcheggio ed eliminazione costruzioni improprie antistanti il nucleo storico. Completamento a saturazione della capacità edificatoria a valle della strada comunale della Valcanale			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Parcheggi pubblici			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 2863,90 Superficie fondiaria edificabile mq 1322,60 Area a verde privato mq 650,87 Area a parcheggio mq 282,30 Strada esistente mq 608,13 Volume edificabile di base mc 800,00 Incremento volumetrico max di mc 400,00 derivanti da crediti volumetrici Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Tipologia edilizia costituita da edifici singoli con massimo 4 unità abitative per edificio. La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. La realizzazione degli standard a parcheggio e l'eliminazione delle costruzioni improprie antistanti il nucleo storico dovrà essere effettuata prima dell'inizio della edificazione residenziale. Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza.			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATr 19
<i>INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala</i>		<i>SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala</i>		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C2 – residenziale di espansione soggetta a P.L. superficie mq 5.270 volume mc 6.324			
<b>Funzioni previste</b>	E2 – Area di valore paesaggistico-ambientale Zone ad uso pubblico Aree destinabili ad orti familiari			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione generale dell'area di Valcanale e razionalizzazione infrastrutture esistenti.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Cessione aree ad uso pubblico e/o per orti familiari Ripristino e valorizzazione dell'antico cimitero dismesso, a confine del comparto, con interventi di restauro conservativo per gli elementi di arredo funerario presenti.			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Atto di cessione aree</b>  Superficie territoriale      mq 4.476,13 Credito volumetrico        mc 1.500 Cessione aree a standard mq 554			
<b>Criteri insediativi</b>	Il credito volumetrico si costituisce mediante atto pubblico, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di Ardesio di aree destinabili a standard, infrastrutture pubbliche o valorizzazione ambientale e paesistica sul territorio del comunale.  Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>  Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 20
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala 		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala 		
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B2 residenziale di completamento superficie mq 3.575 volume mc 4.290			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza / aree a verde pubblico e a verde privato			
<b>Obiettivi</b>	Razionalizzazione degli insediamenti residenziali in zona di raccordo tra il centro della frazione e la contrada Babes con la zona del laghetto. Realizzazione di percorsi pedonali all'interno di fasce a verde di qualificazione paesistica e ambientale, funzionali al rilancio turistico dell'ambito di Valcanale. Valorizzazione di aree pertinenziali a verde privato nelle zone più acclivi.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Realizzazione di percorso pedonale lungo via Alpe Corte, nell'ambito di fascia di verde pubblico di riqualificazione paesistica. Acquisizione gratuita delle aree interessate da tale fascia di verde			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 4.271,39 Superficie fondiaria edificabile mq 1.786,10 Area a verde pubblico mq 465,50 Area a verde privato mq 2.019,79 Volume edificabile di base mc 1.200,00 Incremento volumetrico mc 300,00 Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Tipologia edilizia costituita da edifici singoli con massimo 4 unità abitative per edificio. La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP. Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Mantenimento spazi aperti tra i diversi lotti come da schede A1 e A2 allegate allo Studio d'Incidenza - Modalità di formazione delle schermature alberate			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP</small> Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	A Tr 21
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale - Babes			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	B3 – residenziale di completamento superficie mq 3.828 volume mc 3.062			
<b>Funzioni previste</b>	Residenza e aree a verde pubblico			
<b>Obiettivi</b>	Razionalizzazione degli insediamenti residenziali in zona di raccordo tra il centro della frazione e la contrada Babes con la zona del laghetto. Realizzazione di percorsi pedonali all'interno di fasce a verde di qualificazione paesistica e ambientale, funzionali al rilancio turistico dell'ambito di Valcanale.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Realizzazione di percorso pedonale lungo via Alpe Corte, nell'ambito di fascia di verde pubblico di riqualificazione paesistica. Acquisizione gratuita delle aree interessate da tale fascia di verde			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b>  Superficie territoriale mq 2.898,25 Superficie fondiaria edificabile mq 2.276,25 Area a verde pubblico mq 622,00 Volume edificabile di base mc 1.300 Incremento volumetrico max di mc 300 (anche derivanti dall'effettuazione di interventi di recupero in zona A di Babes in ragione di 1,00 mc di incremento volumetrico ogni 0,50 mc di recupero di edifici in zona A)  Altezza massima costruzioni (H): m. 8,20 Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica			
<b>Criteri insediativi</b>	Tipologia edilizia costituita da edifici singoli con massimo 4 unità abitative per edificio. La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo.  Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione. Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP. Recepimento prescrizioni della Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013) riguardanti: - Modalità di formazione delle schermature alberate			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> <small>LP Ufficio intercomunale di Piano</small>		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	ATa 22
INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala		SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale - laghetto			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	C3 Turistico-alberghiera superficie mq 1202 S.l.p. mq 962,40 - B2 residenziale di completamento superficie mq 1.552,70 volume mc 1.863,30 - verde privato vincolato			
<b>Funzioni previste</b>	Alberghiero			
<b>Obiettivi</b>	Estensione e potenziamento di ambito a destinazione alberghiera in prossimità dell'area di maggior qualità ambientale e ricreativa del territorio di Ardesio.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Incremento dotazione aree a parcheggio			
<b>Parametri edificatori</b>	<p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b></p> <p>Superficie territoriale mq 8.948,33  Superficie fondiaria edificabile mq 8.948,33  Area a parcheggio 100% della slp alberghiera da individuarsi anche in aree E2 limitrofe all'ambito di trasformazione, in aderenza alla viabilità esistente, di cui 50% pubblici e 50% di pertinenza all'edificazione alberghiera.  Monetizzazione altre aree a standard urbanistico  Superficie lorda di pavimento a destinazione alberghiera massima in incremento all'esistente mq 1.500,00  Possibilità di incremento di SIp derivanti all'attuazione dell'AT 24.  Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50  Distanza dai confini (Dc): m. 5,00  Distanza tra edifici (De): m. 10,0  Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</p>			
<b>Criteria insediativi</b>	<p>Tipologie edilizie con richiamo alla tradizione architettonica montana, caratterizzate da elevata qualità e grado di integrazione paesaggistica.  Fino all'attuazione le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di nuova edificazione; per l'edificio residenziale esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della l.r. 12/2005 e s.m.i.  Recepimento prescrizioni DGP 150/2013 e prescrizioni art. 58 NdA del PTCP</p>			

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>  Ufficio intercomunale di Piano		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	AT 23a
<i>INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala</i>		<i>SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala</i>		
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	Area parcheggio e uso pubblico			
<b>Funzioni previste</b>	Parcheggi pubblici ed eventuale partenza impianti di risalita in attuazione della AT 24			
<b>Obiettivi</b>	Ambito di trasformazione a valenza sovracomunale. L'area diventa di proprietà pubblica in attuazione dell'ambito di trasformazione AT 28 del Documento di Piano del PGT del Comune di Gromo, come indicato nella scheda AT 23b Documento di Piano del PGT del Comune di Ardesio. Completare la dotazione a parcheggi della stazione turistica di Valcanale a servizio delle partenze degli itinerari escursionistici. Realizzazione della stazione di partenza di impianto a fune in esclusiva funzione dell'attuazione della AT 24.			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	Parcheggi			
<b>Parametri edificatori</b>	Strumento attuativo: <b>Programma Integrati di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 8.683,80 Area a parcheggio mq 4.744,17 Area uso pubblico mq 1.698,32			
<b>Criteri insediativi</b>	La cessione delle aree a standard deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione			

**COMUNE DI ARDESIO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

 Ufficio intercomunale di Piano

**DOCUMENTO DI PIANO**

Schede tecniche per interventi soggetti a  
 Ambito di Trasformazione

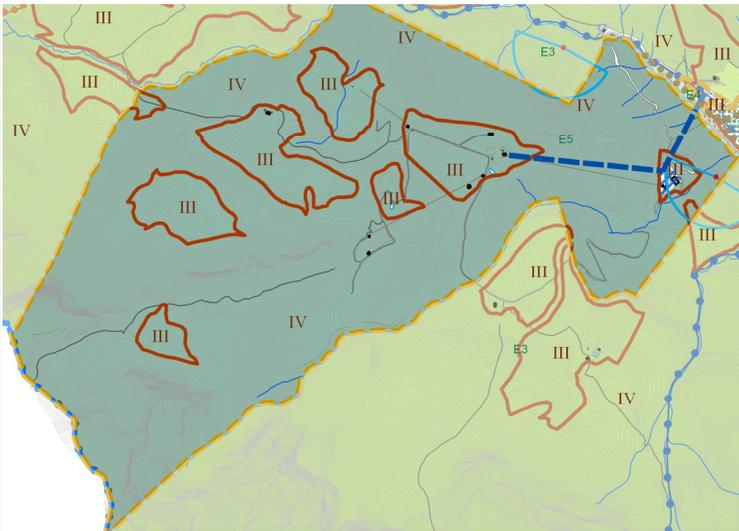
**AT 23b**

*INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala*

*SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI- fuori scala*



<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Gromo
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	
<b>Funzioni previste</b>	Attuazione come da previsione del DP del PGT del Comune di Gromo Ambito di Trasformazione AT 28
<b>Obiettivi</b>	
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	
<b>Parametri edificatori</b>	
<b>Criteri insediativi</b>	

<b>COMUNE DI ARDESIO</b> <b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b> 		DOCUMENTO DI PIANO	Schede tecniche per interventi soggetti a Ambito di Trasformazione	AT 24
<i>INQUADRAMENTO DELL'AREA - fuori scala</i>		<i>SCHEMA DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI - fuori scala</i>		<i>SCHEMA - dettaglio fuori scala</i>
				
<b>Descrizione dell'ambito / localizzazione</b>	Valcanale – Alpe Piazza			
<b>Previsioni precedente P.R.G.</b>	E3 – zona di valorizzazione ambientale soggetta a Pianificazione d'Area convenzionata			
<b>Funzioni previste</b>	Strutture turistiche e ricreative a basso impatto ambientale / possibili insediamenti ricettivi / ambiti di riqualificazione ambientale. Funzionalità estive: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpeggio</li> <li>- Trekking a piedi / a cavallo</li> <li>- Circuito naturalistico (Parco delle Orobie Bergamasche/sentiero dei fiori/sentiero delle farfalle/consorzio Arera</li> <li>- Circuito alpeggi/alpeggi didattici/alloggi in alpeggio</li> <li>- Supporto logistico per ascensioni alpine (Arera/Corna piana)</li> <li>- Supporto logistico a circuito mountain-bike</li> <li>- Campeggi temporanei (piàs al vac)</li> </ul> Funzionalità invernali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supporto logistico a circuito sci-alpinismo e ciàspole</li> <li>- Supporto logistico per alpinismo invernale (cascata di ghiaccio – scuola alpinistica su ghiaccio)</li> <li>- Supporto logistico per circuito alloggi in alpeggio (ciàspola+sci alpinismo+alloggio)</li> <li>- Eventuale campo-scuola e pista baby "piazza"</li> </ul> Strutture di supporto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura ristoro/rifugio, idonea anche per turismo sociale e per gruppi/famiglie, in sostituzione dell'ex albergo Sempreneve (fino a 4.000 mc.), con eventuale SPA</li> </ul> Utilizzo delle strutture esistenti (baite e rifugi vari) con funzione di attività ricettiva integrativa. Mantenimento nell'ambito della AT 24 di una struttura con funzione agricolo-zootecnica dimensionata per l'utilizzo del foraggio di tutto l'ambito.			
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione territoriale finalizzata al rilancio turistico-ricreativo dell'ambito di Valcanale attraverso azioni di tutela ambientale e di infrastrutturazione turistica qualificata; per le potenzialità ricettive vengono privilegiati insediamenti di fondovalle, in prossimità delle aree già urbanizzate e del polo strategico del laghetto di Valcanale. Adeguamento a condizioni di sicurezza della strada di accesso (proporzionato a destinazione a funzioni di servizio o di accesso primario).			
<b>Dotazioni pubbliche attese</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione ambientale dell'area, con smantellamento impianti di risalita dismessi,</li> <li>- Smantellamento totale o parziale (ma con riqualificazione) delle altre strutture artificiali in dismissione</li> <li>- Sistemazione idrogeologica con messa in sicurezza dei versanti oggetto di precedenti interventi di trasformazione</li> <li>- Regimazione alveo vallone</li> <li>- Ripristino accessibilità ad alpe Vaghetto</li> <li>- Utilizzo convenzionato per funzioni di presidio territoriale</li> <li>- Eventuale impianto di arrocamento funiviario, con partenza dalla zona del laghetto di Valcanale AT 23.</li> </ul>			

<b>Parametri edificatori</b>	<p><i>Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per l'intervento complessivo: attuazione mediante Programma Integrato di Intervento, (urbanizzazioni primarie interamente a carico dei proponenti)</li> <li>- Capacità insediativa di base mc. 4.000 (destinazione turistico/alberghiera – turismo sociale)</li> <li>- In caso di interventi convenzionati con previsione di trasporto funiviario o definitiva messa in sicurezza della strada di accesso (con assunzione di sgombero neve a partire dal laghetto di Valcanale): credito volumetrico per insediamenti alberghieri da situare nella zona a monte del laghetto di Valcanale in misura di 0,5 mq/mq di Slp da contabilizzare in base alla Slp realizzata nell'Ambito di trasformazione AT24.</li> <li>- Possibilità di intervento con Permesso di Costruire Convenzionato per esecuzione di interventi di bonifica ambientale e sistemazione idrogeologica (con eventuale "bonus" volumetrico per locali ristoro/bar/rifugio di mc. 1.000 max all'arrivo del secondo impianto in quota)</li> </ul>
<b>Criteri insediativi</b>	<p>Tipologia edilizia consona all'ambiente montano, anche con linee architettoniche moderne in località Pià Spis.</p> <p>Tipologia edilizia consona all'ambiente montano e recupero tipologie esistenti per il restante ambito.</p> <p>Impiego per le nuove strutture di tecnologie a basso impatto ambientale (prefabbricazione leggera, contenimento consumo energetico, ciclo dell'acqua rispettoso delle sottostanti captazioni).</p> <p>Obbligo di VIC preliminare, con contenuti previsti da Valutazione d'Incidenza del Settore Ambiente della Provincia di Bergamo (DGP 150/2013)</p>

## LEGENDA

 Confine comunale

### Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

-  A1-Centri storici
-  A2-Nuclei di antica formazione
-  B1-Ambiti densamente edificati in tessuto insediativo a disegno regolare
-  ERS-ERs-comparti in disponibilità del comune per Edilizia Residenziale Sociale
-  B2-Ambiti densamente edificati destinati al contenimento dello stato di fatto
-  B3 -Ambiti parzialmente saturi con tipologie residenziali disomogenee
-  B4-Ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera
-  B5-Ambiti residenziali a bassa densità edificatoria, caratterizzati da singoli edifici isolati con ampie pertinenze a verde e parco
-  B6-Ambiti caratterizzati da tipologie estranee al tessuto urbano o al contesto paesistico, assoggettabili a interventi di riqualificazione urbana o paesistica
-  Aree destinate a verde privato

### Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

-  D1-Ambiti a destinazione produttiva
-  D2-Ambiti a destinazione produttiva già edificati soggetti a interventi di riqualificazione/ristrutturazione urbanistica
-  D3-Ambiti produttivi di completamento e/o sostituzione per la produzione di energia elettrica
-  D4-Ambiti per stoccaggio materiali e attrezzature per attività edilizia
-  D5-Ambiti commerciali e/o artigianali

### Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico-ricettiva

-  D6-Ambiti per strutture alberghiere e ricettive
-  D7-Rifugi alpini ed escursionistici
-  D8- Ambiti di cava
-  D9- Zone di pertinenza degli ambiti di cava



PL in corso



PdCC



Piani attuativi



Beni immobili d'interesse artistico e storico (ex D.Lgs 42/2004 e s.m.i. - Art. 10)



Edifici assoggettati a conservazione e restauro

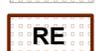
### Aree per servizi pubblici



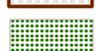
Area per l'istruzione



Uso pubblico



Uso pubblico religioso



Verde pubblico



Parcheggio



Servizi tecnologici

### Infrastrutture e reti



Strade di progetto o rettifiche di tracciati esistenti



Pista ciclabile



Percorso pedonale



VASP



Impianto a fune



Risalita meccanica



Viabilità esistente



Orti familiari



Schermatura alberata

### Ambiti compresi nel perimetro del demanio sciabile



perimetro demanio-sciabile

### Zone di rispetto



Rispetto cimiteriale



Fasce di rispetto stradale

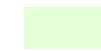


Allineamento obbligatorio degli edifici



Aree di protezione di sorgenti e serbatoi acquedotti

### Aree e ambiti di valore paesaggistico-ambientale destinati all'agricoltura, aree di tutela, aree non soggette a trasformazione urbanistica



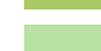
E1-Ambiti destinati all'agricoltura



E2-Aree di valore paesaggistico-ambientale



E3-Aree non soggette a trasformazione urbanistica-ambiti boscati e pascolivi soggetti a valorizzazione e tutela



E4-Aree di rispetto fluviale



E5-Ambiti di valorizzazione turistico-ambientale



E6-Ambiti di valorizzazione ambientale e ricreativa



E7-Edifici isolati a destinazione non agricola



E8-Ambiti interessati da previsioni di trasformazione nel Documento di Piano



E9-Ambiti attrezzabili per strutture ricettive all'aperto



### Classi di fattibilità geologica



CLASSE II - Fattibilità con modeste limitazioni



CLASSE III - Fattibilità con consistenti limitazioni



CLASSE IV - Fattibilità con gravi limitazioni



CLASSE III\* - Ambiti già edificati o con potenziale capacità edificatoria. Art. 4.5 NTA - Aree geologicamente vincolate



CLASSE IV - Ambiti già edificati o con potenziale capacità edificatoria. Art. 4.5 NTA - Aree geologicamente vincolate

NOTA: per la puntuale verifica della descrizione degli ambiti geologici di riferimento delle classi di fattibilità geologica consultare la "Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano", le relative "Norme geologiche di Piano" e le "NTA del Piano delle Regole".