

**vPR**

# Piano delle Regole

## Relazione di variante PGT

Sindaco

Barelli Mauro

Ufficio tecnico

Devis Lorini

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

marzo 2018

Approvazione PGT  
delibera C.C. 12 del 21/05/2012

Pubb. BURL n. 38 del 19/09/2012

### VARIANTE n.1

Adozione  
delibera C.C. del

Approvazione  
delibera C.C. del

Pubblicazione BURL

### PGT 2012

Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)

Dott. Agr. Leonardo Bellini-Professione Ambiente Studio associato (aspetti ambientali)

Dott. Geol. Fausto Crippa-Ipogeo Studio Geologico (aspetti geologici idrog. e sismici)

Dott. Ing. G.Angelo Bana (coordinamento comunale)

# Variante PGT n.1

COMUNE di PUMENENGO  
PROVINCIA di BERGAMO

---

## **Sindaco**

Barelli Mauro

## **Segretario**

Federica Parrino

## **Ufficio Tecnico**

Devis Lorini

## **Piano di Governo del Territorio**

### **Valutazione Ambientale Strategica**

CPU s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Andrea Gavazzoni

---

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2/2016.....</b>	<b>6</b>
1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO .....	6
<b>CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....</b>	<b>7</b>
2.1. LA VARIANTE NELLO SCENARIO STRATEGICO PROGRAMMATICO .....	7
2.2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	7
2.3. RECEPIMENTO DI OSSERVAZIONI FORMULATE NELLA FASE DI VERIFICA DI ESCLUSIONE VAS .....	14
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>17</b>

## PREMESSA

Il presente documento illustra la variante n.1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pumenengo approvato con delibera di CC n. 12 del 21/05/2012 e pubblicato sul B.U.R.L., serie inserzioni e concorsi n. 38 del 19/09/2012 e che con deliberazione di C.C. n. 3 del 31.01.2013 e pubblicato sul B.U.R.L., serie inserzioni e concorsi n.22 del 29.05.2013 è stata parzialmente revocata la delibera di C.C. n. 12 del 21/05/2012.

Il procedimento di variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio al Piano delle Regole è stato avviato con Delibera di G.C. n. 43 del 03/10/2017.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, essa è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità per i seguenti motivi:

- La variante non attiene al Documento di Piano;
- Gli elementi oggetto della presente variante non rappresentano modifiche sostanziali al PGT in essere ma taluni non possono comunque essere esclusi rispetto a quanto previsto al punto 2.3 della DGR n. IX/3836.

Non sono state, pertanto, considerate le istanze o le proposte degli operatori privati concernenti modifiche del Documento di piano.

A seguito di richieste pregresse da parte dei cittadini relative a non sostanziali variazioni dello strumento urbanistico vigente, l'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di variante al PGT vigente "Variante n.1" (Piano delle Regole - PR) con l'obiettivo di ridefinire alcuni degli elementi del sistema di pianificazione del territorio urbanizzato consolidato e delle modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione contenuti nella normativa del piano delle regole.

Nel procedere alla redazione della suddetta variante, la Giunta Comunale intende, innanzitutto, attenersi ai principi indicati all'art. 2, co. 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

"Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico di avvio di variante (per un periodo consecutivo di 30 gg) per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti vari suggerimenti e proposte, vagliate dall'AC nella fase di stesura della presente proposta di Variante.

Lo studio e le scelte di questa prima variante al PR (Variante 1), sono state orientate alla creazione di un sistema urbano e territoriale il più possibile coerente ed adeguato alle mutate condizioni economiche e sociali, rispetto a quelle esistenti nella redazione del PGT nella sua prima versione.

In particolare sulla base di emergenti esigenze e degli contenuti ex novo inseriti, tale variante volgerà l'attenzione ad una migliore gestione dello strumento urbanistico, in modo da renderlo flessibile alle diverse esigenze e adeguato ai contesti di intervento, con particolare riferimento agli ambiti del tessuto edificato; tutto ciò è reso possibile mediante modifiche puntuali alla cartografia di riferimento ma soprattutto attraverso azioni di adeguamento e miglioramento della normativa di governo del territorio, in termini di gestione e lettura dello strumento operativo.

Tutto ciò premesso, trattandosi della prima variante allo strumento urbanistico approvato e vigente dal 19/09/2012, le analisi ricognitive relative al territorio in oggetto hanno convalidato i contenuti del quadro conoscitivo redatto per il PGT.

Su tale affermazione la presente relazione si limita a indicare puntualmente le modifiche oggetto della suddetta variante.

## **CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2/2016**

### **1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO**

Il presente documento costituisce la relazione della variante n.1 del PGT. Il documento riporta i criteri con i quali sono stati individuati gli obiettivi e le azioni del Piano delle Regole, descrivendo le azioni proposte e le modifiche apportate alla documentazione di piano.

L'elenco degli elaborati del PGT in cui sono evidenziati in rosso quelli modificati con la presente variante.

<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	
<b>vPR</b>	<b>Relazione di variante PGT</b>
<b>vPR</b>	<b>Norme di Governo del Territorio - NGT</b>
Tavola 3.1	Carta delle prescrizioni sovraordinate 1:25.000
Tavola 3.2.1	Carta della disciplina delle aree 1:5.000
Tavola 3.2.2	Carta della disciplina delle aree 1:5.000 - capoluogo
Tavola 3.2.3	Carta della disciplina delle aree 1:5.000 – frazione Finiletti
Tavola 3.3.1	Disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione e nelle cascine 1:1.000
Tavola 3.3.2	Disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione e nelle cascine 1:1.000
Tavola 3.3.3	Disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione e nelle cascine 1:1.000
Tavola 3.3.4	Disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione e nelle cascine 1:1.000

Parallelamente alla redazione del suddetto documento, è stata redatta la verifica di assoggettabilità della presente variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tale Rapporto, al quale si rimanda integralmente, ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

Con riferimento agli enti coinvolti nel processo di verifica di esclusione della VAS (Provincia, ATS, ARPA, Parco Agricolo Sud, ecc.) è pervenuto, nei termini dei 30+30gg di deposito, il solo contributo di ARPA (via PEC Class. 6.3 Fascicolo 2016.6.43.52).

## CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

### 2.1. LA VARIANTE NELLO SCENARIO STRATEGICO PROGRAMMATICO

Come illustrato precedentemente, il Comune di Pumenengo è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente. A seguito della richiesta da parte dei cittadini di piccole e non sostanziali variazioni allo strumento urbanistico vigente, l'AC ha provveduto ad avviare il procedimento di variante al PdR, secondo le modalità previste dalla LR 12/2005.

L'amministrazione comunale ha quindi inteso dare avvio alla procedura di variante al PGT vigente "Avvio procedimento variante puntuale al piano delle regole del vigente PGT" (verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 03/10/2017) volta allo sviluppo dei seguenti obiettivi:

DOCUMENTO	OBIETTIVO
Piano delle Regole	<p>Modifiche alla cartografia del Piano delle Regole:</p> <p><b>M1)</b> modifica dell'art. 9 "Modalità di attuazione del PGT" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;</p> <p><b>M2)</b> modifica dell'art. 26 "Ambito di sviluppo residenziale produttivo" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;</p> <p><b>M3)</b> modifica dell'art. 29 "Aree E1 – aree agricole di prima e seconda fascia di tutela" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;</p> <p><b>M4)</b> modifica dell'art. 39 "destinazioni d'uso ammissibili e relativa quantificazione degli spazi pertinenziali e standard urbanistici" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;</p>

Di seguito vengono illustrati sinteticamente i suddetti obiettivi.

### 2.2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Come già detto, i contenuti della variante non modificano le strategie sovra locali soffermandosi invece ad azioni a carattere locale.

#### MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

- M1)** Modifica dell'art. 9 "Modalità di attuazione del PGT" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio.

## **PGT VIGENTE (2012)**

### ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

[ ... ]

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per “standards urbanistici” rapportate alle varie destinazioni d’uso come prescritto dalla L.R. 11.03.200 n. 12, fatte salve maggiori quantità, anche oltre la dotazione minima di legge, individuate graficamente nelle tavole di P.G.T., da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all’uso pubblico. In alternativa, quando non espressamente vietato dalle specifiche norme di zona, sarà ammessa la monetizzazione parziale o totale ai sensi della L.R. 12/2005.

Salvo quanto specificato al comma successivo, non sono vincolanti, la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell’ambito dei piani urbanistici esecutivi. Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo.

Alcuni piani attuativi di previsione sono stati individuati come piani particolareggiati o piani di recupero la cui volumetria è prefissata e la cui quantità di standard è prevista in modo specifico nei planivolumetrici allegati e in questi, di massima, individuata. Gli schemi allegati, dovranno essere rispettati per quanto riguarda la viabilità principale (nuovi tracciati stradali delle tavole di P.G.T.); sono invece da ritenersi indicazioni di massima gli spazi a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle percentuali di legge e le tipologie edilizie.

In alcuni di questi piani particolareggiati l’Amministrazione Comunale prevede anche la quantità di edilizia economica da attuarsi per un massimo del 20% della volumetria prevista o attraverso P.E.E.P. o attraverso norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato stesso.

Il P.E.E.P. si attua all’interno del territorio comunale secondo le procedure previste in maniera autonoma rispetto alle previsioni del P.G.T. di cui peraltro può costituire variante.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire o D.I.A. nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

## **PGT VARIANTE N.1**

### ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

[ ... ]

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.G.T., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Nei nuovi ambiti di trasformazione, fermo restando la vocazione prevalente residenziale o produttiva, eventuali variazioni interne alle destinazioni d’uso sono ammesse a condizione che non comportino aumento della capacità edificatoria massima di comparto, non alterino le



caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione, o loro alternativa monetizzazione, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

[ ... ]

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per “standards urbanistici” rapportate alle varie destinazioni d’uso come prescritto dalla L.R. 11.03.200 n. 12, fatte salve maggiori quantità, anche oltre la dotazione minima di legge, individuate graficamente nelle tavole di P.G.T., da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all’uso pubblico. In alternativa, ~~quando non espressamente vietato dalle specifiche norme di zona,~~ sarà ammessa la monetizzazione parziale o totale ai sensi della L.R. 12/2005.

Salvo quanto specificato al comma successivo, non sono vincolanti, la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi e nelle schede operative degli ambiti di trasformazione del Documento di piano. Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo e potranno essere parzialmente o totalmente monetizzate qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall’Amministrazione comunale avuto riguardo delle aree a parcheggio.

La valutazione di congruità dovrà considerare gli effetti della mancata cessione di aree, in un determinato comparto, sotto i seguenti profili:

- siano salvaguardate le percentuali minime di superficie scoperta e drenante da preservare nella realizzazione sia di complessi residenziali e misti (non inferiore al 30%) sia produttivi o commerciali (non inferiore al 15%);
- la mancata cessione di aree standard comporti un incremento percentuale del verde privato e spazi a parcheggio non inferiore al 50% dell’area monetizzata;
- i nuovi interventi edilizi derivanti della mancata cessione di aree saranno resi conformi ai requisiti di invarianza idraulica e idrogeologica di cui al Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 laddove applicabile.

I piani esecutivi potranno essere realizzati per stralci funzionali.

Alcuni piani attuativi di previsione sono stati individuati come piani particolareggiati o piani di recupero la cui volumetria è prefissata e la cui quantità di standard è prevista in modo specifico nei planivolumetrici allegati e in questi, di massima, individuata. Gli schemi allegati, dovranno essere rispettati per quanto riguarda la viabilità principale (nuovi tracciati stradali delle tavole di P.G.T.); sono invece da ritenersi indicazioni di massima gli spazi a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle percentuali di legge e le tipologie edilizie.

In alcuni di questi piani particolareggiati l’Amministrazione Comunale prevede anche la quantità di edilizia economica da attuarsi per un massimo del 20% della volumetria prevista o attraverso P.E.E.P. o attraverso norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato stesso.

Il P.E.E.P. si attua all’interno del territorio comunale secondo le procedure previste in maniera autonoma rispetto alle previsioni del P.G.T. di cui peraltro può costituire variante.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire o D.I.A. nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

-X-X-X-X-X-X-X-

**M2)** modifica dell'art. 26 "Ambito di sviluppo residenziale produttivo" del documento vPR  
- Norme di Governo del Territorio

## **PGT VIGENTE (2012)**

### ART. 26 - AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO

Sono le aree residenziali già comprese nel P.R.G. o in ambiti particolari e individuate con le diciture P.E.E.P. e P.E.2 e ricomprese in ambiti di trasformazione con volumi aggiuntivi e destinazioni aggiornate.

Sono altresì le aree individuate come ambiti di trasformazione dal P.G.T.

Sono ammessi interventi di nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni comprese nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- Indice di densità fondiaria	Secondo la scheda
- altezza max:	7,50 mt.
- distanza dalle strade:	5,00 mt.
- distanza dai confini:	5,00 mt.
- distacchi tra i fabbricati:	10,00 mt. Minimo tra pareti finestrate fronteggianti

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tali costruzioni vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto all'art. 14.6 lettera c, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

Gli ambiti di trasformazione sono così individuati:

Definizione P.G.T.	Definizione P.R.G.
A. 1.1	P.E. 2
A.1.2	Zona E
A.1.	P.E.E.P.

A.1.4,5,6	Zona F.1
A.2	Zona E
A. 3	Zona E
A.4 (Produttivo)	Zona E
A.5	Zona E
A.6	Zona E
A. 7.1,2,3,4	Zona E
A.8.2,3,4,5,6,7,8	Zona E
A.9	Zona D.4
A.10	Parte P.E.6
A.11.1,2	Zona E
A.12	Zona E
A 13.1,2	Zona E

**PGT VARIANTE N.1****ART. 26 - AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO**

Sono le aree residenziali già comprese nel P.R.G. o in ambiti particolari e individuate con le diciture P.E.E.P. e P.E.2 e ricomprese in ambiti di trasformazione con volumi aggiuntivi e destinazioni aggiornate.

Sono altresì le aree individuate come ambiti di trasformazione dal P.G.T.

Sono ammessi interventi di nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni comprese nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- Indice di densità fondiaria	Secondo la scheda
- altezza max:	7,50 mt.
- distanza dalle strade:	5,00 mt.
- distanza dai confini:	5,00 mt.
- distacchi tra i fabbricati:	10,00 mt. Minimo tra pareti finestrate fronteggianti

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tali costruzioni vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto all'art. 14.6 lettera c, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

Gli ambiti di trasformazione sono così individuati:

Definizione P.G.T.	Definizione P.R.G.
--------------------	--------------------

# Variante PGT n.1

COMUNE di PUMENENGO  
PROVINCIA di BERGAMO

A. 1.1	P.E. 2
A.1.2	Zona E
A.1.	P.E.E.P.
A.1.4,5,6	Zona F.1
A.2	Zona E
A. 3	Zona E
A.4 (Produttivo)	Zona E
A.5	Zona E
A.6	Zona E
A. 7.1,2,3,4	Zona E
A.8.2,3,4,5,6,7,8	Zona E
A.9	Zona D.4
A.10	Parte P.E.6
A.11.1,2	Zona E
A.12	Zona E
A 13.1,2	Zona E

Il Documento di piano ha scadenza indeterminata ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. n. 12/2005 e stante la natura conformativa delle presenti norme, si prevede che i valori di monetizzazione (valori economici di realizzo, prezzo del terreno urbanizzato e non urbanizzato) relativi allo standard qualitativo, di cui all'art. 12 e individuati all'art. 14 e relative dalle Schede Operative delle NTA del Documento di piano, siano aggiornati periodicamente con delibera del consiglio comunale, mediante variazione in aumento o diminuzione in ragione dell'andamento del mercato immobiliare e in relazione ad obiettivi di attuazione temporale dei piani esecutivi.

Le aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere monetizzate qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale ai sensi del precedente art. 9.

I piani esecutivi potranno essere attuati per stralci funzionali previa approvazione del progetto esteso all'intero comparto.

-X-X-X-X-X-X-X-

**M3)** Modifica dell'art. 29 "Aree E1 – aree agricole di prima e seconda fascia di tutela" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;

**PGT VIGENTE (2012)**

**ART. 29 - AREE "E 1" - AREE AGRICOLE DI PRIMA E SECONDA FASCIA di TUTELA**

[ ... ]

Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee sono

ammesse, previa autorizzazione dell'ente gestore, per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di pubblica incolumità.

#### **PGT VARIANTE N.1**

##### ART. 29 - AREE "E 1" - AREE AGRICOLE DI PRIMA E SECONDA FASCIA di TUTELA

[ ... ]

Le recinzioni dovranno rispettare le N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Nord.

~~Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse, previa autorizzazione dell'ente gestore, per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di pubblica incolumità.~~

-X-X-X-X-X-X-X-

- M4)** modifica dell'art. 39 "destinazioni d'uso ammissibili e relativa quantificazione degli spazi pertinenziali e standard urbanistici" del documento vPR - Norme di Governo del Territorio;

#### **PGT VIGENTE (2012)**

##### Art.39 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI

[ ... ]

Gli "standards urbanistici" devono essere previsti nei piani urbanistici esecutivi, salvo la facoltà di monetizzazione qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale e non vada a detrimento della dotazione globale minima di legge.

#### **PGT VARIANTE N.1**

##### Art.39 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI

[ ... ]

Gli "standards urbanistici" devono essere previsti nei piani urbanistici esecutivi, salvo la facoltà

di monetizzazione qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale e non vada a detrimento della dotazione globale minima di legge.

## 2.3. RECEPIMENTO DI OSSERVAZIONI FORMULATE NELLA FASE DI VERIFICA DI ESCLUSIONE VAS

In fase di deposito per la verifica di esclusione della VAS e VIC sono pervenute da parte della Provincia e ARPA osservazioni che riguardano alcune rilevanze ambientali e criteri per consentire la monetizzazione di "Standard".

Di seguito vengono illustrate le modifiche:

### PGT VARIANTE N.1

#### ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

[ ... ]

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.G.T., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Nei nuovi ambiti di trasformazione, fermo restando la vocazione prevalente residenziale o produttiva, eventuali variazioni interne alle destinazioni d'uso sono ammesse a condizione che non comportino aumento della capacità edificatoria massima di comparto, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione, o loro alternativa monetizzazione, di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

[ ... ]

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per "standards urbanistici" rapportate alle varie destinazioni d'uso come prescritto dalla L.R. 11.03.200 n. 12, fatte salve maggiori quantità, anche oltre la dotazione minima di legge, individuate graficamente nelle tavole di P.G.T., da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all'uso pubblico. In alternativa, ~~quando non espressamente vietato dalle specifiche norme di zona,~~ sarà ammessa la monetizzazione parziale o totale ai sensi della L.R. 12/2005.

Salvo quanto specificato al comma successivo, non sono vincolanti, la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi e nelle schede operative degli ambiti di trasformazione del Documento di piano. Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo e potranno essere parzialmente o totalmente monetizzate qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo

dall'Amministrazione comunale avuto riguardo delle aree a parcheggio.

La valutazione di congruità dovrà considerare gli effetti della mancata cessione di aree, in un determinato comparto, sotto i seguenti profili:

- siano salvaguardate le percentuali minime di superficie scoperta e drenante da preservare nella realizzazione sia di complessi residenziali e misti (non inferiore al 30%) sia produttivi o commerciali (non inferiore al 15%);
- la mancata cessione di aree standard comporti un incremento percentuale del verde privato e spazi a parcheggio non inferiore al 50% dell'area monetizzata;
- i nuovi interventi edilizi derivanti della mancata cessione di aree saranno resi conformi ai requisiti di invarianza idraulica e idrogeologica di cui al Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 laddove applicabile.

I piani esecutivi potranno essere realizzati per stralci funzionali.

Alcuni piani attuativi di previsione sono stati individuati come piani particolareggiati o piani di recupero la cui volumetria è prefissata e la cui quantità di standard è prevista in modo specifico nei planivolumetrici allegati e in questi, di massima, individuata. Gli schemi allegati, dovranno essere rispettati per quanto riguarda la viabilità principale (nuovi tracciati stradali delle tavole di P.G.T.); sono invece da ritenersi indicazioni di massima gli spazi a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle percentuali di legge e le tipologie edilizie.

In alcuni di questi piani particolareggiati l'Amministrazione Comunale prevede anche la quantità di edilizia economica da attuarsi per un massimo del 20% della volumetria prevista o attraverso P.E.E.P. o attraverso norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato stesso.

Il P.E.E.P. si attua all'interno del territorio comunale secondo le procedure previste in maniera autonoma rispetto alle previsioni del P.G.T. di cui peraltro può costituire variante.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire o D.I.A. nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

#### **PGT VARIANTE N.1**

ART. 30 - AREE "E 2.1" - ~~S.I.C.~~ ZSC: RISERVA NATURALE "BOSCHETTO DELLA CASCINA CAMPAGNA"

Nelle tavole del PGT sono individuate le aree sottoposte a pianificazione di riserva naturale denominata "Boschetto della Cascina Campagna" approvata con Deliberazione della Comunità del Parco n. 17 del 15/09/2016 così come istituita con deliberazione del Consiglio Regionale n. V/135 del 20/03/1998.

Le attività antropiche consentite sono regolamentate dal piano della riserva, redatto secondo i disposti dell'art. 7 delle N.T.A. del P.T.C. Del Parco Oglio Nord e secondo le misure di conservazione sito-specifiche definite dalla DGR X/4429 del 30/11/2015.

Fino alla approvazione del piano della riserva le attività sono quelle descritte nella deliberazione istitutiva della riserva stessa.

Dovranno essere recepite integralmente le prescrizioni contenute nella Valutazione di incidenza del **SIC ZSC IT2060014 "Boschetto della Cascina Campagna"**, quale parere espresso dal **Settore Ambiente — Servizio Ambiente**:

- Nelle aree a verde (in particolare negli ambiti A8 e A12) le piantumazioni dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone certificate, ecologicamente coerenti con il contesto;
- Per ridurre l'impatto paesaggistico generato dalle strutture degli ambiti A8 e A12, dovranno essere adottate scelte urbanistiche ed architettoniche volte a favorire l'armonico inserimento nel territorio circostante;
- Nella fascia perimetrale degli insediamenti dell'ambito A12 sarà opportuno mettere a dimora, con sesto d'impianto naturaliforme, specie vegetali idonee per realizzare una barriera verde in grado di mascherare le aree antropizzate e contribuire a limitare la propagazione acustica e luminosa verso il SIC;
- Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, si dovranno studiare soluzioni che coniughino la minor emissione luminosa possibile con le esigenze di sicurezza delle aree in particolare per l'ambito A12;
- Per quanto riguarda le acque di scarico, tutti gli ambiti e le aree di trasformazione dovranno essere collegati alla fognatura comunale e convogliati verso un idoneo sistema di depurazione. Qualora ciò non risulti fattibile, è necessario verificare preliminarmente la fattibilità di prevedere lo scarico su suolo, secondo i dispositivi normativi vigenti;
- Per le aree per le quali è prevista l'espansione della pubblica fognatura, le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite in loco, attraverso la realizzazione di reti separate;
- Si dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo con la creazione di zone verdi o dotate di pavimentazioni drenanti;
- Per le aree produttive dovranno essere previsti sistemi di separazione e trattamento / convogliamento in fognatura delle acque di prima pioggia;
- Si dovranno prevedere, in relazione all'ambito A12, sistemi di regolamentazione e controllo delle visite al SIC, tramite l'approvazione di specifici regolamenti;
- Il progetto definitivo relativo all'ambito A12, contenente la definizione di dettaglio degli interventi e delle opere di mitigazione sopra prescritte, dovranno essere trasmessi dall'ente gestore del SIC, per un preventivo nulla-osta, preliminarmente alla loro realizzazione;
- Il PGT dovrà recepire eventuali norme relative al Sito di Rete Natura 2000 e alle aree allo stesso contigue contenute nel Piano di Gestione, laddove lo stesso diventi attuativo;
- Ogni ulteriore intervento che dovesse interessare anche indirettamente il Sito, ancorché esterno, ivi compresi quelli derivanti da ambiti già previsti dal PRG e di completamento, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'Ente gestore del SIC per valutare la necessità di sottoporlo a Valutazione d'incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.



## CONCLUSIONI

I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come da normativa di attuazione modificata a cui si rimanda integralmente.

Si ritiene importante evidenziare che in merito all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio locale, si richiama lo studio elaborato quale parte integrante del PGT approvato con DGC n. n. 30 del 18/11/2011.

La presente variante, in conformità alla L.R. 31/2014, non comporta ulteriore consumo di suolo.