



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. n. 12 del 11/03/2005

COMUNE DI RANICA
Provincia di Bergamo

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 10.06.2011
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 24.01.2012
n. 29 del 17.07.2012

DOCUMENTO DI PIANO Disposizioni per l'applicazione

Maggio 2011 - agg. luglio 2012

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Progettista arch. Silvano Armellini
Co-progettista ing. Dario Vanetti

Gruppo di lavoro
arch. Paolo Crippa
arch. Andrea Parolin
arch. Viviana Rocchetti

US
UrbanStudio
Collaboratori:
arch. Marco Barbero
pianificatore junior Antonio De Mitri
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti
pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
ing. Luca Salvarezza
arch. Walter Villa



INDICE

1	NORME GENERALI	3
1.1	Efficacia del documento di Piano.....	3
1.2	Obiettivi	3
1.3	Ambito di applicazione.....	4
1.4	Elaborati costitutivi il Documento di Piano	4
1.5	Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano	5
1.6	Indirizzi per il Piano dei Servizi	6
1.7	Indirizzi per il Piano delle Regole.....	7
1.8	I Piani di settore.....	8
1.9	Permesso di costruire in deroga	9
2	CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE 10	
2.1	Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.....	10
3	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE	11
3.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione	11
3.2	Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	12
3.3	Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi – contributo addizionale	14
3.4	Indirizzi funzionali	14
3.5	Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	15
3.6	Ambiti di trasformazione in area agricola.....	16
3.7	Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	16
3.8	Assunzione principi di sostenibilità ambientale.....	17
3.9	Valutazione Ambientale dei Piani	17
3.10	Elenco degli ambiti di trasformazione	18

1 NORME GENERALI

1.1 Efficacia del documento di Piano

La LR 12/05 stabilisce che "Il documento di piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" (art. 8.3) e, pertanto, i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio.

I presenti Criteri Normativi devono essere assunti come disposizioni rivolte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano sulla base degli obiettivi generali del PGT richiamati dal successivo articolo 1.2 e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di trasformazione. Tali obiettivi specifici sono richiamati nelle schede di indirizzi attuativi che definiscono le modalità di attuazione, i limiti quantitativi di massima e gli elementi di flessibilità entro cui la fase attuativa può agire in relazione alle singole realtà dei luoghi.

1.2 Obiettivi

Il Documento di Piano, i presenti criteri normativi e le schede degli indirizzi attuativi, che formano parte integrante dei presenti criteri, determinano gli indirizzi strategici per il governo del territorio del Comune di Ranica nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario.

Il PGT del Comune di Ranica individua i seguenti obiettivi di sostenibilità:

- a) per lo sviluppo
- b) per la città da trasformare
- c) per la città da riqualificare
- d) per i servizi
- e) per il sistema infrastrutturale
- f) per il sistema ambientale, paesaggistico e culturale

g) per la questione abitativa

1.3 Ambito di applicazione

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

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nei presenti criteri ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.4 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

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

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione e relativi allegati

Disposizioni per l'attuazione

Schede normative degli Ambiti di Trasformazione

Tavole

1. Inquadramento territoriale
2. Quadro della pianificazione sovraordinata
3. Quadro della pianificazione locale
4. Istanze, criticità, aspettative
5. Tavola dei vincoli
6. Valori paesaggistici del territorio
7. Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi
8. Stato di attuazione del PRG vigente
9. Uso del suolo
10. Uso dell'edificato
11. Rete della mobilità comunale
12. Linee guida: obiettivi e strategie
13. Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici.

Non sono da considerarsi varianti ma mere rettifiche le correzioni degli elaborati che incidano, in incremento o diminuzione della Superficie Territoriale per un percentuale non superiore al 10% senza variazione della sip edificabile, sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale di carattere topografico o catastale; dette rettifiche sono da validare in sede di percorso di attuazione da parte della Amministrazione Comunale.

1.5 Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del comune di Ranica, con riferimento ad un arco temporale quinquennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio

esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in un numero massimo di 613 abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, comprensivi degli ambiti che operano su previsioni insediative già presenti nel PRG previgente.

Numero presunto di abitanti insediabili in ambiti di trasformazione: 613 abitanti circa, di cui 607 come consolidamento di previsioni già presenti nel PRG previgente e 6 abitanti di nuova previsione
Nuove famiglie insediabili 255 circa

Al termine del primo quinquennio, come previsto dalla l.r.12/05, gli obiettivi quantitativi del Documento di Piano dovranno essere rivisti e aggiornati.

1.6 Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 1.4.

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 9 della LR 12/05 il Piano dei Servizi definisce:

- a) la individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- b) la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
- c) le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
- d) i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

1.7 Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano delle regole recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.1.4

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 10 della LR 12/05 il Piano delle Regole stabilisce:

- all'interno della delimitazione del centro storico e per il patrimonio storico diffuso, le tipologie di intervento per ogni edificio, eventuali interventi di nuova edificazione, gli allineamenti e le disposizioni per gli ambiti edificati, gli spazi aperti e gli spazi di relazione aventi come finalità la valorizzazione dell'impianto storico;
- all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni al centro storico, l'articolazione dei parametri e dei criteri di configurazione delle aree del sistema residenziale in rapporto alla morfologia, alla tipologia e alle densità prevalenti esistenti;
- la specificazione degli usi ammissibili all'interno dei sistemi funzionali fondamentali individuati dal PGT: residenziale, commerciale, della produzione, delle aree ambientall-agricole, degli ambiti di valore paesistico ambientale;
- l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali individuate negli elaborati del Documento di Piano (art.1.4);
- all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalla disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:
 - della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi individuati dal

Piano dei Servizi;

- della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti, o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

Il piano delle regole individua incentivi in misura non superiore al 15% della slp ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica sulla base di specifiche tabelle di valutazione e al fine della applicazione dello strumento della compensazione.

Dalla incentivazione di carattere diffuso e ordinario relativa alla promozione dell'edilizia bioclimatica sono esclusi gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano in quanto tali caratteristiche sono già insite nelle condizioni attuative di base che li contraddistinguono.

1.8 I Piani di settore

Gli strumenti della pianificazione comunale, per l'attuazione degli interventi previsti, si avvalgono e fanno riferimento anche ai seguenti piani di settore, qualora vigenti:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26;
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 e della l. 13/2001;

Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

1.9 Permesso di costruire in deroga

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzate, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE

2.1 Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale attivati in attuazione delle previsioni dei singoli Ambiti di Trasformazione ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento i diritti edificatori, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione nonché il contributo addizionale di cui all'articolo 3.3 dei presenti criteri, mediante la ripartizione in base alla superficie territoriale interessata.

Le quantità edificabili sono da intendersi comprensive delle slp degli edifici esistenti, fatta salva diversa previsione espressa, laddove mantenute e non adibite a servizi.

Ai fini della realizzazione della disponibilità edificatoria indicata, i piani attuativi e gli atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE

3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-monumentale.

Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nel successivo art. 3.10.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima; le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base espresse nelle schede ai titoli: obiettivi generali, principi insediativi, indirizzi di progetto per i servizi, prescrizioni specifiche e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente art.1.5.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione può avvenire per fasi purché inserite in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; la fase deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

L'avvio dell'attuazione per fasi avviene in sede di negoziazione ed è di autonomia competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale in fase di adozione ovvero approvazione della proposta.

Con l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano riferite agli Ambiti di Trasformazione le aree che generano i diritti volumetrici assegnati, con esclusione delle aree cedute per servizi, vengono asservite come aree pertinenziali dei fabbricati e

svuotate, in perpetuo, di ulteriori potenzialità edificatorie; la convenzione urbanistica dovrà riportare tale asservimento con riferimento ai sottoscrittori e agli aventi causa ad ogni titolo.

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale area sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano. Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

3.2 Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione, salvo ove diversamente specificato, si attuano tramite Piano Attuativo.

Le proposte di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano rispetto alle trasformazioni attese. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno prioritariamente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo ed avere la caratteristica di completezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, quali distanze dai confini, distanze tra gli edifici, superficie scoperta e drenante ecc... da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione riportati nelle singole schede di

indirizzo.

L'attuazione degli Ambiti è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi stabilite per legge e nel Piano dei Servizi fatta salva la possibilità di monetizzazione e/o sostituzioni di tali superfici con standard qualitativi.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati. In alternativa alla cessione le aree potranno rimanere private di uso pubblico.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:

- Potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla rigenerazione dell'assetto urbano e al rafforzamento dei servizi;
- Aderenza ai requisiti delineati nelle schede articolate per ambiti;
- Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità e significatività per il territorio di Ranica, in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le "misure" tradizionali dei luoghi;
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili particolarmente avanzate;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

Nel caso il Piano preveda il trasferimento di diritti volumetrici da un Ambito di Trasformazione all'altro, l'attuazione della previsione di trasferimento potrà avvenire solo dopo che l'ambito di trasformazione generante la capacità insediativa sia stato oggetto di convenzionamento e che siano stati assolti i relativi obblighi convenzionali posti a carico del soggetto attuatore (realizzazione opere di urbanizzazione, cessione aree a standard ecc.).

3.3 Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi – contributo addizionale

L'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano è subordinata alla realizzazione di servizi, infrastrutture e attrezzature per la collettività di Ranica.

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere finalizzate alla realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse generale per la collettività non direttamente a servizio dell'ambito di trasformazione, ulteriori rispetto alle dirette urbanizzazioni del sito interessato dall'Ambito di Trasformazione. Tale fase è finalizzata alla stesura di un documento convenzionale fra le parti, deputato a stabilire:

- L'effettivo riconoscimento della slp di previsione abbinata all'ambito di trasformazione, mediante valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo pianivolumetrico;
- la definizione di un contributo economico aggiuntivo, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, per un ammontare commisurato al plusvalore dell'area conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici di massima attribuiti con il Documento di Piano, eventualmente da attuarsi tramite la realizzazione di opere o l'attuazione delle previsioni inserite nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

L'individuazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature da realizzare da parte dei promotori viene effettuata in sede di negoziazione sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma Opere Pubbliche del Comune.

3.4 Indirizzi funzionali

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi funzionali principali e complementari cui devono necessariamente aderire i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata.

La definizione delle diverse categorie funzionali e delle relative funzioni in contrasto è stabilita nel Piano del Regole.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

3.5 Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Gli elaborati di PGT riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli ambiti di trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, principi insediativi, prescrizioni specifiche, parametri urbanistici, indirizzi funzionali.

Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto delle previsioni sulle attrezzature, le connessioni stradali e la rete della ciclabilità oltre alla verifica delle dotazioni per servizi secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi. L'attivazione di ambiti di trasformazione in difformità rispetto a tali condizioni necessarie richiede l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le modalità stabilite dalla legislazione regionale

In fase di definizione della proposta di attuazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio la possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.

Analoga verifica dovrà essere effettuata con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici.

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione

e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ASL.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei fabbricati.

Gli interventi in attuazione degli ambiti di trasformazione in aree già insediate sono subordinati alla verifica preventiva della eventuale contaminazione e all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero alla esecuzione della eventuale bonifica.

3.6 Ambiti di trasformazione in area agricola

Ai sensi del comma 2.bis dell'articolo 43 della L.R. 12/05 gli ambiti di trasformazione che con la realizzazione degli interventi previsti sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare agli interventi forestali a rilevanza ecologica di incremento della naturalità e di compensazione paesaggistica.

3.7 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

3.8 Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

3.9 Valutazione Ambientale dei Piani

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

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere gli effetti della

attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

3.10 Elenco degli ambiti di trasformazione

La tabella che segue individua gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e i principali specifici aspetti connotativi:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		Tipologia	Superficie territoriale (mq)	Slp (mq)	Sistema funzionale	% max residenza	Abitanti teorici max confermati da PRG	Abitanti teorici max nuova previsione	TOTALE	FAMIGLIE
AT1	Fornace	conferma previsione di PRG	10.865	Slp esistente + 3100 mq (*)	residenza	100%	108(*)	0	108	45
AT2	Zoppi	conferma previsione di PRG	80.320	25.360	terziario-commerciale, ricettivo, residenza	55%	279	0	279	116
AT3	Tezze	conferma previsione di PRG	4.275	2.138	terziario-commerciale, residenza	10%	4	0	4	2
AT4	Leopardi	conferma previsione di PRG	4.575	2.288	terziario, artigianale, residenza	100%	46	0	46	19
AT5	Manzoni	conferma previsione di PRG	18.425	8.500	residenza, terziario	100%	170	0	170	71
AT6	Pascoli	nuova previsione	12.137	6.069	terziario-commerciale, artigianale, residenza	5%	0	6	6	3
TOTALE			130.597	49.875			607	6	613	255

(*) di cui il 30% da collocare in altri Ambiti di Trasformazione