

COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

ADOZIONE VARIANTE 2018

deliberazione del C.C. n. 22 del 30 luglio 2018

APPROVAZIONE VARIANTE 2018

deliberazione del C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT 2010 redatto da: arch. Giovanni Cucini, ing. Angela Poletti, arch. Gianluca Della Mea, arch. Antonio Viscomi

VARIANTE 2-2018

DOCUMENTO DI PIANO

titolo **Indirizzi e criteri di attuazione**

data 20 dicembre 2018

progetto urbanistico

Valutazione Ambientale Strategica

arch. Marco Tomasi

dott. Umberto Locati - ERA

COMUNE DI BAGNATICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 2018

Documento di Piano

Indirizzi e Criteri per l'Attuazione

<u>INDICE</u>			pagina
art.	1	Finalità delle norme	5

PARTE I

Disposizioni Preliminari e Generali

capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

art.	2	Principi	5
art.	3	Ambito di applicazione	5
art.	4	Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza	5
art.	5	Sistema informativo territoriale S.I.T.	6
art.	6	Elaborati del Documento di Piano	6
art.	7	Deroghe	7

capo 2 IL RAPPORTO AMBIENTALE

art.	8	Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani	7
art.	9	Indicatori per il monitoraggio del PGT	7
art.	10	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	7
art.	11	Risparmio energetico	7

PARTE II

Strumenti del Piano di Governo del Territorio

capo 1 DOCUMENTO DI PIANO

art.	12	Obiettivi quantitativi di sviluppo (quantitativo) complessivo del PGT	8
------	----	---	---

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

art.	13	Direttive per il Piano dei Servizi	8
art.	14	Direttive per il Piano delle Regole	9

PARTE III**Ambiti di Trasformazione e Criteri per la Pianificazione Attuativa**

capo	1	<u>DISCIPLINA GENERALE</u>	
art.	15	Individuazione degli ambiti di trasformazione	10
art.	16	Criteri per la pianificazione attuativa	10
capo	2	<u>CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u>	
art.	17	Campo di applicazione e classificazione	11
art.	18	Ambito di miglioramento del costruito storico	12
art.	19	Ambito di miglioramento del costruito esistente	12
art.	20	Ambito di riqualificazione della SP67 e Asta dei servizi	12
art.	21	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo	13
art.	22	Ambito agricolo	13
art.	23	Ambito di riqualificazione delle cascine	13
art.	24	Ambito di riqualificazione dei servizi	14
art.	25	Ambito collinare di salvaguardia paesaggistica e ambientale	14
art.	26	Ambito di compensazione ecologica della collina del Tomenone	15
capo	3	<u>CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE</u>	
art.	27	<u>Aree di trasformazione (AT)</u>	16
art.	28	AT1	16
art.	29	AT2	17
art.	30	AT3	19
art.	31	AT4	20

PARTE IV**La Gestione del DdP**

capo	1	<u>ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DdP</u>	
	1	Pianificazione attuativa	22
	2	Criteri applicativi	23
	3	Lo standard di qualità	23
	4	Requisiti dei Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	23
		a. Requisiti estrinseci	
		b. Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi	

5	Competitività ed incentivi alle trasformazioni	27
6	Procedure per la presentazione dei Piani Attuativi	28
	a. Pubblicazione	
	b. Varianti	
	c. Convenzione di attuazione	

art.1

Finalità delle norme

I presenti Indirizzi e Criteri di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima struttura informativa. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle dei Criteri ed Indirizzi prevalgono le seconde.

PARTE I

Disposizioni Preliminari e Generali

capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

art.2

Principi

I presenti Indirizzi e Criteri di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Bagnatica nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Bagnatica ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
- b. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- c. la salvaguardia della memoria storica 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 collinare e rurale sedimentati nel tempo.

art.3

Ambito di applicazione

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

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato 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, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

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

art.4

Elaborati del Piano di Governo del territorio.

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in

riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

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

art.5

Sistema informativo territoriale S.I.T.

Il Piano di Governo del Territorio è stato costruito attraverso modalità informatiche che consentono all'A.C. di attivare un Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale allorquando verrà istituito, sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni saranno liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Il SIT comunale potrà favorire il puntuale monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

art.6

Elaborati del Documento di Piano

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

Elaborati prescrittivi

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

- Documento degli Indirizzi/orientamenti iniziali e degli obiettivi
- Articolazione del processo di formazione del piano: il Documento per la Formazione del PGT
- Analisi dei suggerimenti pervenuti
- Analisi Mobilità Rapporto Intermedio
- Quadro Conoscitivo:
 - Quadro della Pianificazione Sovra Ordinata
 - Quadro della Pianificazione Locale
 - Carta dei Vincoli PRG
 - Stato di attuazione del PRG
 - Ortofoto
 - Carta delle reti infrastrutturali della viabilità
 - Reticolo Idrico minore
 - Fattibilità Geologica
 - Carta dell'uso del suolo
- Studio di dettaglio paesistico:
 - Carta del Paesaggio – Elementi costitutivi
 - Carta della Sensibilità paesaggistica
- Strategie del Documento di Piano

- art.7 **Deroghe**
Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.
La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.
La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.

capo 2 IL RAPPORTO AMBIENTALE

- art.8 **Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani**
Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.
La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.
Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.
- art.9 **Indicatori per il monitoraggio del PGT**
Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.
- art.10 **Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**
Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art.1 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.
Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.
La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale.
- art.11 **Risparmio energetico**
I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime si farà riferimento ai criteri per la realizzazione di edifici "Bioclimaticamente orientati" ed alle regole climatiche consolidate che dettano strumenti operativi efficaci prevedone la realizzazione di distanze sufficienti a garantire

un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

PARTE II

Strumenti del Piano di Governo del Territorio

capo 1 DOCUMENTO DI PIANO

art.12 **Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 10 anni, nella seguente tabella:

Nuove abitazioni-famiglie insediabili	198	
Numero componenti per famiglia	2,56	
Superficie teorica per abitante	50	mq/ab
Abitanti teorici insediabili	506	
Superficie (Slp) aggiuntiva residenziale	25.292	mq
Superficie aggiuntiva terziario	0	mq

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

art.13 **Direttive per il Piano dei Servizi**

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

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

Inoltre il Piano dei Servizi:

- individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato nel Pds
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. 1.

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

art.14

Direttive per il Piano delle Regole

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

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

Inoltre il Piano delle regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.12
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.6

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

capo 1 DISCIPLINA GENERALE

art.15 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del Titolo3 capo2.

art.16 **Criteri per la pianificazione attuativa**

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

A - Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

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

B - Compatibilità con il contesto urbano

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

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

Le proposte dovranno garantire un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie ed una costante garanzia della presenza di un adeguato mix funzionale interno agli ambiti di trasformazione.

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

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

C - Assunzione principi di sostenibilità ambientale

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

capo 2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

art.17

Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Vengono di seguito classificati:

Ambito di miglioramento del costruito storico

Ambito di miglioramento del costruito esistente

Ambito di riqualificazione della SP67 e Asta dei servizi

Ambito di riqualificazione del sistema produttivo

Ambito agricolo

Ambito di riqualificazione delle cascine

Ambito di riqualificazione dei servizi

Ambito collinare di salvaguardia paesaggistica e ambientale

Ambito di compensazione ecologica della collina del Tomenone

Aree di trasformazione

AT1
AT2
AT3
AT4

art.18 **Ambito di miglioramento del costruito storico**

I nuclei storici sia di Bagnatica, sia di Cassinone, diversi per contenuti urbanistici, storici e dimensioni, insieme costituiscono una componente essenziale dell'identità culturale del luogo: il piano dovrà prevedere la loro tutela e nel contempo incentivarne la riqualificazione attraverso regole urbanistiche semplici; attualmente esiste già una dettagliata descrizione e catalogazione dei nuclei storici, questa base sarà utilizzata per una revisione critica in merito agli interventi previsti anche in ragione delle nuove normative in materia di risparmio energetico.

Potranno essere previsti incentivi per la riqualificazione dei nuclei storici particolarmente significativi o per la riconversione di interventi sul patrimonio storico preesistenti poco rispettosi dei caratteri architettonico/costruttivi.

art.19 **Ambito di miglioramento del costruito esistente**

Il territorio di Bagnatica non sembra necessitare di grandi nuove trasformazioni; si presenta invece con forza un tema comune a molti nuclei urbani della provincia bergamasca : quello del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sia in termini morfologici (si deve cercare di dare forma identitaria ai luoghi) sia in termini percettivi sia sotto il profilo delle performance energetico-ambientali. L'esame della potenzialità di espansione dell'edificato, con nuovo consumo di suolo, porta a individuare alcune limitate parti del territorio compatibili con le previsioni anche del PTCP. Tali scelte devono trovare il giusto ritorno nel fornire standards quantitativi in loco e qualitativi di cui il piano dei Servizi evidenzia la necessità. In questi comparti potrebbero essere prese in considerazione alcune operazioni urbanistiche di edificazione di " housing sociale", a soddisfacimento della parte più fragile della popolazione già residente in Bagnatica, ben integrate e con mix funzionali articolati.

Al Cassinone deve essere invece individuata una nuova centralità con funzioni diverse, incardinata sulla presenza della Parrocchia, in grado di rafforzare non solo dal punto di vista sociale ma anche urbanistico il legame fra questa parte di territorio e i suoi abitanti, completando il disegno complessivo declinato per il sistema del verde in relazione al recupero delle aree di coltivazione di cava esistenti. Utile alla realizzazione di tale obiettivo sarà la possibile ridestinazione di aree oggi "produttive" verso mix funzionali prevalentemente residenziali con dotazioni di verde attrezzato e di mitigazione rispetto alle attività industriali esistenti.

art.20 **Ambito di riqualificazione della SP67 e Asta dei servizi**

Il sistema della mobilità carrabile attuale può essere letto in modo preliminare come un sistema viario abbastanza regolare connotato da un reticolo ortogonale diffuso e sorretto da una penetrazione sud/nord (via Kennedy) e da due "linee di forza" importanti e coincidenti con gli assi viari di via Giovanni XXIII (attualmente ancora in

capo alla Provincia) e della nuova SP 91 entrambi connessi perpendicolarmente dalla via Kennedy.

La realizzazione della SP 91 ed il declassamento della SP 67 è una occasione per ridefinire sia il ruolo (e la conformazione) della via Giovanni XXIII per integrare la funzione di alleggerimento del carico veicolare con opere di riconnessione fra i settori nord e sud dell'abitato Bagnaticense; viene inoltre prevista la realizzazione di una nuova rotonda al posto del semaforo esistente nonché l'installazione di due nuovi punti semaforizzati ad est ed a ovest della nuova rotonda.

art.21

Ambito di riqualificazione del sistema del produttivo

L'obiettivo è quello della semplificazione procedurale nell'ottica di una gestione efficace, veloce ma ambientalmente sostenibile delle trasformazioni necessarie alle aziende, in tal modo contemperando il controllo pubblico con le esigenze dell'utente.

Lo sviluppo deve avvenire principalmente su aree già compromesse da attività a fronte della realizzazione di infrastrutture viabilistiche e di standard qualitativo necessari per tutta la cittadina di Bagnatica ed in particolare per l'edificato del Cassinone, sfruttando l'ottimizzazione dei processi di ripristino ambientale e le nuove realizzazioni permettendo la contestuale realizzazione di un "miglioramento ambientale" con l'introduzione di sistemi verdi e percorsi in un'ottica di rete ecologica, dimensionamento del verde in rapporto al costruito esistente e di trasformazione.

art.22

Ambito agricolo

Il territorio agricolo è articolato in due ambiti:

- l'ambito di pianura vede una prevalente coltura cerealicola ed una esigua dimensione di allevamenti;
- l'ambito pedecollinare, di grande pregio paesaggistico, che funge da elemento di raccordo fra l'abitato ed il versante collinare è interessato soprattutto da viti , ortaggi e piccoli frutti.

Per l'ambito di pianura il piano si propone di tutelare gli elementi che strutturano il paesaggio agrario (filari, corsi d'acqua, percorsi storici) evitando ulteriori erosioni in particolare per il quadrante est.

Per l'ambito pedecollinare, molto vulnerabile dal punto di vista paesaggistico, va perseguita un'attività di tutela in quanto elemento fondante della qualità del luogo sia sotto il profilo storico che paesaggistico.

Il piano dovrà quindi salvaguardare le attività di carattere agricolo già presenti sul territorio, permettendo, nel rispetto della tutela del paesaggio, l'introduzione di nuove tecnologie utili alla corretta conduzione delle aziende e favorendo l'introduzione di attività compatibili e connesse con l'agricoltura, quali l'agriturismo, le attività di bed and breakfast, la vendita diretta di prodotti agricoli. Dovrà anche essere favorita, di concerto con i privati, la formazione di aree boscate con la funzione di filtri con valore di compensazione ambientale nei confronti delle grandi infrastrutture viarie e/o delle aree produttive, viste anche come risorsa per la produzione del cippato ; andranno inoltre incentivate le attività di manutenzione delle zone già boscate soprattutto in zona collinare .

art.23

Ambito di riqualificazione delle cascine

Per quanto attiene l'edificazione in ambito agricolo occorrerà privilegiare l'utilizzo degli edifici esistenti ed il loro ampliamento.

Gli edifici rurali tradizionali inoltre presentano un rilevante interesse storico e ambientale che deve essere dal piano riconosciuto e tutelato al pari di quelli ricadenti all'interno dei centri storici.

art.24

Ambito di riqualificazione dei servizi

Nella formazione del piano dei servizi, ed in generale nel documento di piano, si dovranno tenere in particolare evidenza i seguenti criteri generali:

- Integrazione in sistema dei diversi ambiti e dei diversi servizi con la formazione di collegamenti e connessioni soprattutto di tipo ciclopedonale o ascrivibili a concetti di “mobilità dolce” ;
- l'integrazione suddetta sarà l'occasione per impostare un “disegno dello spazio pubblico” che , sebbene realizzabile in tempi differiti, permeerà in modo sensibile la struttura urbana portando non solo funzionalità ma anche gradevolezza e rinnovo degli spazi pubblici (il progetto della città pubblica valorizzato con idonee dotazioni di parcheggi, marciapiedi attrezzati, pubblica illuminazione, ecc.);
- privilegiare il potenziamento dei servizi già esistenti promuovendo le aggregazioni funzionali ed evitando la frammentazione delle aree sia per ottimizzare i costi di gestione che per un corretto utilizzo delle risorse;
- considerare il “servizio della natura” come uno dei servizi primari da mantenere ed implementare mediante dei meccanismi virtuosi che integrino all'interno delle azioni di sviluppo del piano il concetto di sostenibilità .

Fra le priorità vengono individuati i seguenti temi:

- la realizzazione del polo scolastico/ricreativo/sportivo in viale Kennedy per migliorare, ottimizzare ed integrare il sistema delle funzioni scolastiche, sportive e della ricreazione sfruttando il valore sinergico delle azioni di riqualificazione delle singole funzioni;
- la riqualificazione del Municipio per dare idonea sede alle funzioni pubblico/amministrative che si gioverebbero non solo di una più consona struttura, ma anche di una migliore accessibilità in quella che strategicamente si è chiamata “Asta dei Servizi”;
- un'importante riflessione deve essere avviata in relazione alla possibilità di localizzare la sede delle Associazioni e del Centro Anziani in un nuovo edificio da realizzare al posto delle scuole elementari , qui potrebbero trovare posto anche i magazzini comunali;
- occorre trovare una giusta collocazione al Centro di Aggregazione Giovanile verificando la reale possibilità di inserimento nello spazio pubblico ;
- un compito prioritario è ridare identità al nucleo del Cassinone in ordine al mantenimento del nido ed a una sua “riconessione” con gli altri spazi pubblici esistenti, nonché alla strutturazione di un primo importante “ganglio” della rete ecologica comunale che realizzi una cospicua area “filtro” fra l'abitato del Cassinone e le attività produttive, ed attivi dei percorsi ciclopedonali di fruizione dell'ambito agricolo e di connessione con la parte collinare ed il nucleo urbano di Bagnatica.

art.25

Ambito collinare di salvaguardia paesaggistica e ambientale

L'obiettivo di porre al centro dell'attenzione la salvaguardia di tutta la zona collinare di Bagnatica, che ne costituisce l'aspetto peculiare, attraverso azioni di valorizzazione dell'utilizzo di tutto il comprensorio, rendendolo fruibile e disponibile per la

popolazione. Obiettivo principale è il completamento del *parco del Casello San Marco* e del *parco storico-naturalistico del Monte Tomenone*, quest'ultimo in collaborazione fra l'Amministrazione Comunale di Bagnatica, quelle vicine di Brusaporto, di Costa di Mezzate, di Montello, di Albano S.A., i coltivatori, i volontari e i proprietari. A tal proposito viene riconosciuto nel PLIS (parco locale di interesse sovracomunale) un possibile strumento da definire per raggiungere i dichiarati obiettivi di qualità e valorizzazione del territorio; il PGT ne terrà conto in modo da favorire l'innescio di tale iniziativa.

art.26

Ambito di compensazione ecologica della collina del Tomenone

Gli obiettivi più rilevanti saranno opportune azioni di convenzionamento e/o compensazione per incentivare proprietari e conduttori dei fondi verso azioni di miglioramento paesaggistico ambientale. Deve essere rafforzata e implementata la viabilità pedonale di riconnessione con i percorsi già realizzati a Brusaporto nella zona collinare, stimolandone la sistemazione anche verso l'edificato di Costa di Mezzate. La manutenzione dei manufatti presenti e costituiti prevalentemente dai terrazzamenti e dai muri a secco può essere incentivata e sostenuta attraverso il piano dei servizi. Si tratta di individuare come servizio la “**manutenzione territoriale**” delle aree pregiate del colle, introducendo regole condivise per gli interventi ed un protocollo conseguente di azioni alle quali attenersi e per le quali saranno definiti possibili elementi premiali.

art.27

Aree di trasformazione (AT)

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

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

art.28

AT1Obiettivo

Creazione del margine Ovest dell'abitato di Bagnatica centro con realizzazione di percorso ciclopedonale e sistemazione a verde.

Parametri urbanistici

St	: 33.000 mq
Slp	: 3.300 mq
Altezza	: Max 3 piani fuori terra
Standard verde	: 16.500 mq
Pista ciclopedonale	: 550 ml

AT1			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 20%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Procedura

Piano Attuativo

AT2Obiettivo

Creazione del margine Sud dell'abitato di Bagnatica centro con realizzazione di percorso ciclopedonale e sistemazione a verde.

Parametri urbanistici

St : 31.933 (23.143+8.790) mq
 Slp : 3.796,50 mq
 Altezza : Max 3 piani fuori terra
 Standard verde : 13.972 mq
 Parcheggi di Via Donizetti : 500 mq
 Pista ciclopedonale : 575 ml
 Area per attrezzature sport e tempo libero : 18.000 mq

AT2			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 20%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Prescrizioni specifiche

UMI 1

Parametri urbanistici

St : 23.143 mq
Slp : 2.324,50 mq
Altezza : Max 3 piani fuori terra
Standard verde : 10.086 mq
Pista ciclopedonale : 575 ml
Area per attrezzature sport e tempo libero : 18.000 mq

UMI 2

Parametri urbanistici

St : 8.790 mq
Slp : 1.472 mq
Altezza : Max 3 piani fuori terra
Standard verde : 3.886 mq
Parcheggi di Via Donizetti : 500 mq

Procedura

Piano Attuativo

art.30

AT3

Obiettivo

Creazione del margine Est dell'abitato del Cassinone con realizzazione di percorso ciclopedonale e sistemazione a verde.

Parametri urbanistici

St : 20.447 mq
 Slp : 3.300 mq
 Altezza : Max 3 piani fuori terra
 Standard verde : 4.200 mq
 Pista ciclopedonale : 235 ml

AT3			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 20%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Procedura

Piano Attuativo

AT4 a e AT4bObiettivo

Rafforzamento dell'abitato del Cassinone, realizzazione di fascia verde di protezione rispetto all'area produttiva e realizzazione del percorso ciclopedonale.

Parametri urbanistici

St	: 25.249 mq (14.273+10.976)
Slp	: 1.830 mq (1.183+647)
Altezza	: Max 3 piani fuori terra
Standard verde	: 16.220 mq (7.300+8.920)
Pista ciclopedonale	: 200 ml
Ampliamento Cimitero	: 1.423 mq

AT4a-a			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 20%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Comparto AT4 a

Slp	: 1.183 mq
Area servizi nord	: 7.300 mq
Area ampliamento cimitero	: 1.423 mq
Procedura	: Piano Attuativo

Comparto AT4 b

Slp	: 647 mq
Area servizi nord	: 8.920 mq
Procedura	: Piano Attuativo

DENOMINAZIONE	AT	St mq	Produttivo mq	Residenziale slp mq	Verde mq	Parcheggio mq	Pista ciclopedonale m	Ampliamento cimitero mq	Attrezzature sport e tempo libero mq
AT1 Via isola Bella	AT1	33.000		3.300,00	16.500		550		
AT2 Via Cavalieri di Vittorio Veneto	AT2a AT2b	31.933		3.796,50	13.972	500	575		18.000
AT3 Via delle Groane	AT3	20.447		3.300,00	4.200		235		
AT4 Via Cimitero	AT4	25.249		1.830,00	16.220		200	1.423	
TOTALE		110.629		12.226,50	50.892	500	1.560	1.423	18.000

1 Pianificazione attuativa

Viene ricompresa nella definizione di Pianificazione Attuativa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, in grado di attuare concretamente le previsioni strategiche del Documento di Piano.

A titolo esemplificativo si noverano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato di Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, etc.

Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'art 10 della LR 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

Nel prosieguo la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

2 Criteri applicativi

I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione di cui devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e ragguagliata nella misura minima di mq 26,5/ab., come indicato nella disciplina del Piano dei Servizi.

Qualora gli attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree, poste fuori dal perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni ivi previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero, la realizzazione e la cessione, da parte del privato, di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità integralmente equivalente di adempimento.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è inoltre ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato attuatore e vengano però dallo stesso asservite all'uso pubblico tramite un regolamento di gestione che dovrà essere contenuto e disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo.

E' inoltre ammissibile la monetizzazione delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione al Comune od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi e/o del P.T.O.P.

Il criterio per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi è costituito dalle segnalazioni contenute nelle singole schede di Ambito di trasformazione nella sezione dedicata alle "prestazioni pubbliche attese", nonché nel Programma di Attuazione del Piano dei Servizi con le eventuali priorità dallo stesso stabilite.

3. Lo standard di qualità

Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art. 90 della LR 12/05 e smi, obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo sarà quello della concreta realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad esso attribuiti nella scheda di Ambito di Trasformazione sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, verificandone la sostenibilità economico-finanziaria e monitorando nel tempo la loro attualità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità derivante dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della cittadinanza.

4 Requisiti dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

a. Requisiti estrinseci

Sempre al fine del raggiungimento degli obiettivi declinati all'art. 3 che precede, si prevede che ogni progetto di Piano attuativo dovrà essere connotato da un elevato "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte relativa alla progettazione vera e propria, che per la successiva attuazione e gestione dell'intervento.

La ricerca della qualità urbana, infatti, si pone oggi come elemento "premiante" - anche in termini economici - dell'intervento contribuendo alla creazione di un "mercato della qualità".

Ciò avverrà mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di correlare tra loro funzioni e spazi qualificati ed in grado di raggiungere risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città;
- la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- la coerenza della proposta urbanistica con i programmi della mobilità urbana ed i progetti relativi all'organizzazione del trasporto pubblico, con particolare attenzione all'ambientazione delle diverse infrastrutture per la mobilità definendo le caratteristiche dei luoghi di interscambio che dovranno caratterizzarsi come spazi urbani "pensati" e progettati (ad es.: fermate bus - parcheggi di interscambio - etc.);
- un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;

- la realizzazione di aree residenziali protette con percorsi interni a utilizzo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando, soprattutto nei nuovi interventi e nel recupero urbanistico, un controllo del traffico e della sosta;
- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorché rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

Gli interventi proposti dovranno inoltre porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- alla protezione dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecosistemico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di terreno, della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità);
- allo sviluppo di viabilità di collegamento "tranquilla" tra quartieri con caratteristiche di basso impatto ambientale e soluzioni progettuali orientate a differenziare le varie categorie di fruizione (pedoni, ciclisti, automobili), compatibilmente con la realtà urbana.

b. Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi

I P.A. dovranno perseguire obiettivi di qualità architettonica ed urbanistica, che saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso criteri dati e di seguito descritti: .

La finalità di questi criteri è quella di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale, alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità, sostenuto, sempre, dall'equilibrio dei rapporti economici tra investimento e obiettivo.

Primo criterio: coerenza con il quadro strategico del Documento di Piano

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi strategici declinati dal "Quadro strategico" del documento di Piano; ciò in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. Il Piano Attuativo dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e con i principi fondamentali del presente Documento.

Seconda criterio: coerenza/compatibilità con il contesto urbano

Il secondo criterio si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate ed il contesto urbano di riferimento.

In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti:

- funzioni insediate;
- assetto morfologico e tipologico del contesto urbano;
- pesi insediativi presenti;
- rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Terzo Criterio: assunzione principi di sostenibilità ambientale e coerenza con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione

Ogni proposta di Piano Attuativo dovrà contenere modelli di organizzazione spaziale orientati a correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, interpretando progettualmente i seguenti concetti:

- vivibilità e miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.
- varietà tipologica delle unità edilizie
- mix funzionale interno, in coerenza con la tipologia funzionale attribuita dal Documento di Piano all'Ambito di trasformazione specifico;
- impronta ecologica e tutela dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecologico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di consumo di suolo, controllo della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità)

Le attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi definiti dal Piano dei Servizi, dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata.

Le proposte dovranno inoltre dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella specifica scheda di Ambito di Trasformazione in ordine a:

- capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
- coerenza con i parametri urbanistici indicati e la tipologia dello strumento urbanistico attuativo segnalato;
- presenza del mix funzionale entro i limiti di flessibilità ammessi dalla tabella di riferimento, dimostrando il raggiungimento dei limiti minimi richiesti per la Residenza Sociale qualora previsti;
- assunzione nel progetto urbanistico di dettaglio dei criteri insediativi individuati sia a livello schematico sia a livello argomentativo;
- assolvimento delle prestazioni pubbliche attese indicate nell'apposita sezione che costituisce l'elemento guida per l'individuazione delle opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare.

Al fine di garantire la corretta attuazione del Piano dei Servizi, nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la monetizzazione, anche parziale, di aree per attrezzature pubbliche, tali somme verranno impiegate per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal programma di attuazione del Piano dei Servizi, seguendo le priorità definite nel processo di monitoraggio del Piano dei Servizi stesso.

Quarto Criterio: Allineamento agli Indicatori VAS ed al sistema di monitoraggio delle trasformazioni

Per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere della valutazione ambientale delle azioni proposte.

In tale sede, per mezzo di un sistema di indicatori di qualità ed a modalità di consultazione e di monitoraggio descritti nel Rapporto Ambientale del Documento di Piano, cui si rimanda, si dovrà promuovere uno sviluppo sostenibile ed assicurare atti di governo del territorio ad elevato livello di protezione ambientale, attraverso i principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica.

Quinto criterio: verifica della dimensione economico finanziaria del Piano Attuativo

Ogni Piano Attuativo dovrà dimostrare il raggiungimento dei seguenti parametri quantitativi:

Quantità minima di aree da destinare a servizi:

- Servizi da reperire nei comparti con superficie > mq 10.000: min. 50% della superficie territoriale, valutando la possibilità di diminuzione della percentuale in funzione di eventuali miglioramenti di standard qualitativi volti al miglioramento del comparto stesso;
- servizi da reperire nei comparti < mq 10.000: min. 50% della superficie territoriale, con possibilità di reperimento all'esterno del comparto di intervento, previa verifica del fabbisogno dovuto ai sensi di legge.

Quantità minima di standards qualitativi aggiuntivi:

- realizzazione di standard qualitativi, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti ai sensi dell'articolo 2 del presente CAPO III, del valore pari all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione per l'intervento proposto;
- qualora l'A.C. non ritenga di convenzionare, in tutto o in parte, le quote eventualmente previste per l'edilizia residenziale sociale, l'equipollente valore economico incrementerà la realizzazione di standard qualitativi di cui al precedente punto.
- la determinazione dell'entità economica corrispondente allo standard qualitativo aggiuntivo dovrà inoltre verificarsi attraverso il Piano Finanziario dell'intervento secondo il principio del reciproco vantaggio tra operatore ed Amministrazione Comunale.

Sesto criterio: la premialità

La presenza nella proposta di Piano Attuativo di uno o più fra gli elementi premiali che di seguito vengono descritti, può permettere l'incremento dei parametri urbanistici previsti nella scheda di Ambito di trasformazione, a seconda dei casi, nel limite massimo del 15% del V/Slp

Le modalità di riconoscimento degli elementi premiali sono descritte nel successivo paragrafo 5.

Gli elementi premiali sono i seguenti:

Incremento della dotazione di Servizi

- sensibili incrementi quantitativi e qualitativi dei servizi minimi fissati nella quarta soglia;
- cessione gratuita di alloggi al Comune o innalzamento della quota di Edilizia Residenziale Sociale;

Elementi di qualità edilizia, architettonica, urbana e degli spazi pubblici

- adozione di tipologie abitative innovative;

- adozione di principi di bioarchitettura con soluzioni di edilizia bioclimatica e risparmio energetico (edifici classe A);
- attivazione concorsi di progettazione e modalità di progettazione partecipate;
- promozione di interventi di arte urbana.

Ruolo urbano e funzioni

- localizzazione di funzioni ad alto contenuto strategico innovativo (ricerca, innovazione, alta direzione);

5 -Competitività ed incentivi alle trasformazioni

Il DdP, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni strategiche dallo stesso enunciate, nonché di coordinare lo sviluppo urbanistico della città, favorendo al contempo sinergie di sussidio alla realizzazione dei servizi prioritari per i programmi dell'Amministrazione comunale, si propone di incentivare e introdurre meccanismi competitivi tra le trasformazioni dallo stesso previste.

Di conseguenza, potrà prevedere di operare secondo il seguente modello.

- L'Amministrazione comunale, al fine di incentivare la realizzazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edificatorie del PGT, con cadenza annuale (o semestrale ove se ne ravvisasse l'opportunità) promuoverà, attraverso la pubblicazione di un apposito bando, la presentazione di proposte pianificatorie attuative.
- Il bando di cui sopra indicherà le Linee di Azione Strategica e gli obiettivi prioritari che, di volta in volta, l'Amministrazione comunale intenderà perseguire nell'arco temporale di valenza del bando stesso.
- A tale riguardo, il Comune stabilirà ai privati un termine di valenza ordinatoria per la presentazione di proposte di Piani attuativi, anche attraverso la formula dello schema preliminare, le quali ai sensi degli artt. 8 e 12 l.r. 12/2005, potranno prevedere l'attuazione di uno o più At, individuando in via definitiva gli indici e parametri urbanistico – edilizi, nonché proporre la realizzazione di opere e servizi già previste dal DdP per gli stessi At, oppure – in aggiunta – quelle che saranno contenute nel Piano dei Servizi, secondo le indicazioni di priorità che verranno declinate nel bando di cui sopra si è detto.
- Il bando potrà altresì prevedere premi per i privati promotori di iniziative in adesione all'invito; ciò potrà avvenire in termini di incremento volumetrico (o di S.l.p.), oppure di sconto sui contributi di costruzione ex art. 43 l.r. 12/2005, a fronte del ricorrere nella proposta di elementi premiali così come declinati nella *sesta soglia*. Tali elementi premiali dovranno, in ogni caso, rispettare le priorità individuate dall'Amministrazione comunale attraverso il bando in questione.
- la mancata attivazione degli At previsti dal DdP nel termine di efficacia dello stesso e la mancata adesione dei privati proprietari delle aree alle selezioni di cui al bando che precede, potrà costituire valido motivo per non confermare le previsioni edificatorie ed urbanistiche inerenti l'At in occasione della revisione o modifica del DdP.

Si precisa che l'esclusione delle proposte di pianificazione esecutiva dalle selezioni attivate con i bandi di cui sopra si è detto, comporta solo il mancato raggiungimento dei benefici aggiuntivi di volta in volta introdotti, rimanendo inalterate le capacità edificatorie attribuite all'ambito dal PGT.

Sarà ovviamente sempre possibile per i privati presentare proposte di pianificazione attuativa delle aree oggetto di trasformazione da parte del DdP, anche al di fuori dei termini e con modalità diverse rispetto ai bandi di selezione di cui sopra si è detto.

6 - Procedure per la presentazione e l'approvazione dei Piani Attuativi

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di P.A., sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.

6.1 Per quanto riguarda l'istruttoria, in particolare, il PGT prevede che:

a. Schema preliminare di P.A.

Il procedimento di approvazione del Piano Attuativo può essere preceduto dalla presentazione, da parte dei proponenti, di uno schema preliminare di fattibilità di tipo metaprogettuale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento di Piano, su cui si esprimeranno gli uffici preposti della Amministrazione Comunale entrogiorni, acquisito il parere della Commissione Urbanistica.

Detta fase preliminare deve intendersi quale dialogo collaborativo tra pubblico e privato per la miglior definizione della proposta urbanistica esecutiva, ma non potrà certo pregiudicare o vincolare l'Amministrazione nella definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Lo schema preliminare dovrà essere corredato dalla seguente documentazione, da presentare anche su supporto informatico:

1 - Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione locale e sovracomunale. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;

2 - Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando la carta tecnica comunale, in scala 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali (documentate anche fotograficamente), le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

3 - Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, 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 (possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche); individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

4 - relazione economica, comprensiva del computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Sarà comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari dell'ambito di intervento.

b - Proposta di P.A.

Per l'esame di tutte le proposte di P.A., l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro i termini stabiliti dalla legge in relazione allo specifico piano attuativo proposto.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente al Piano Attuativo, da presentare anche su supporto informatico, è la seguente:

1 - planimetria di inquadramento territoriale, di cui al precedente punto 1;

2 - planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento, di cui al precedente punto 2;

3 - progetto planivolumetrico, di cui al precedente punto 3;

4 - 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 che il proponente dovrà assumersi in convenzione urbanistica; tale progetto dovrà essere comprensivo del computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;

5 - Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;

- 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 attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;

- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;

- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, in coerenza con le prescrizioni del P.T.C.P.;

- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica, supportati da eventuali studi viabilistici.

6 - Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;

- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci.

Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino dai criteri ed indirizzi contenuti nel DdP, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto.

In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.

Nei casi di maggiore complessità e delicatezza dell'intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e se necessario di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

6.2. Per quanto riguarda le procedura di approvazione.

Come detto in precedenza, le procedure di approvazione dei singoli piani urbanistici esecutivi sono regolate dalla normativa nazionale e regionale vigenti.

In particolare, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005, si potranno presentare le seguenti ipotesi:

- i Piani Attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento conformi allo strumento urbanistico generale vigente o adottato, sono approvati dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dall'art. 14, commi 1, 2, 3 e 4, della L.R. 12/2005;

- i Programmi Integrati di Intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale, ai sensi dell'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, sono approvati dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, della medesima legge, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della L.R. n. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della L.R. 12/2005, intendendosi i termini ivi previsti ridotti della metà;

- qualora il Programma Integrato di Intervento comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito dall'art. 92, comma 5, della L.R. 12/2005, per la sua approvazione, il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'articolo 34 del D.lgs n. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

Sono definiti di rilevanza regionale i Programmi Integrati di Intervento per i quali siano previsti:

- a) interventi finanziari a carico della Regione;
- b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) opere dello Stato o di interesse statale;

Qualora il Programma Integrato di Intervento comporti variante anche al piano territoriale di coordinamento provinciale, la variante è approvata, senza altra formalità e previo espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi, nel termine complessivo di trenta giorni continuativi, dal consiglio provinciale entro sessanta giorni dalla trasmissione degli atti ai sensi dell'art. 92 della L.R. 12/2005, decorsi i quali la variante si intende respinta.

a - Pubblicazione

Tutti i piani attuativi e P.I.I. saranno resi noti mediante le opportune forme di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e avviso sulla stampa locale e depositati in libera visione presso gli uffici comunali per il periodo previsto dalla legge per le varie tipologie di Piano Attuativo. Dopo tale termine verranno raccolte le osservazioni su cui si esprimerà l'A.C. prima della definitiva approvazione.

b - Varianti

La procedura di approvazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di intervento si applica anche alle varianti allo stesso.

Per quanto riguarda i Programmi Integrati di intervento approvati tramite procedura di Accordo di Programma, la competenza relativa all'approvazione di eventuali varianti spetta al Collegio di Vigilanza, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2/2003.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

c - Convenzione di attuazione

Il Comune si riserva di proporre agli attuatori una bozza tipo di convenzione urbanistica relativa agli strumenti esecutivi del PGT, che verrà approvata entro ...mesi dall'approvazione del PGT.

La convenzione disciplina i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento, nonché i tempi di realizzazione degli interventi contemplati nello stesso.

In particolare, dovrà essere prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contestualmente all' esecuzione degli interventi edificatori;
- la possibilità di suddividere l'attuazione degli interventi previsti in stralci funzionali, preventivamente determinati, in relazione all'entità od alla rilevanza del piano urbanistico esecutivo;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Piano o Programma.

L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;

- la volontà del Comune ad impiegare le somme, previste per l'eventuale monetizzazione delle aree a standard urbanistici non reperite, per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard, ed agli interventi sostitutivi del Comune, in danno degli attuatori;
- le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, le modalità di trasferimento a terzi, le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune e le opportune forme di garanzia a favore del comune stesso, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da ulteriore specifico atto, che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche ambientali, nel caso di interventi interessanti, anche parzialmente, strutture produttive dismesse.

6.3 Il processo di pianificazione e programmazione sostenibile: schema di monitoraggio

Le proposte di Piano Attuativo – anche di tipo preliminare - dovranno tenere in considerazione ed effettuare la verifica delle ricadute delle scelte strategiche e di indirizzo. I Piani Attuativi dovranno confrontarsi e

coerenziarsi con gli obiettivi strategici e con i requisiti minimi prestazionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. La definizione del Piano Attuativo si svilupperà, pertanto, anche attraverso varie fasi di valutazione delle sinergie interne ai differenti strumenti e procedure attivate simultaneamente.

L'Amministrazione Comunale fornirà gli elementi di indirizzo specifici sviluppati attraverso un processo di pianificazione/programmazione affiancato da un percorso parallelo di valutazione e di monitoraggio "step-by-step" che interesserà tutte le fasi del processo: dalla fase di orientamento e impostazione fino a quella di attuazione e gestione delle scelte strategiche e progettuali.

Costituisce parte essenziale del monitoraggio sopraindicato la periodica verifica ed il conseguente orientamento dell'applicazione delle modalità perequative introdotte dal PGT. Per questo aspetto il monitoraggio verrà condotto verificando:

1. il grado di attivazione del modello compensativo/perequativo;
2. il grado di efficacia del modello compensativo/perequativo in relazione alla gamma delle priorità identificate dal Piano dei Servizi per l'acquisizione di aree da destinare a pubblici servizi;

la necessità/opportunità di orientare gli elementi di incentivazione e premialità verso l'applicazione del modello perequativo/compensativo.