

PGT Ponte San Pietro

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Provincia di Bergamo



VARIANTE GENERALE 2019 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

DOCUMENTO DI PIANO Criteri attuativi

**Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni -
proposta tecnica**

dicembre 2020 - agg. giugno 2021

Comune di Ponte San Pietro

Responsabile del procedimento: Oliviero Rota architetto

Progettista:

Dario Vanetti ingegnere

Gruppo di lavoro:

Ufficio Gestione del Territorio Comune Ponte San Pietro

US[®]
UrbanStudio

Collaboratori:
pianificatore iunior Antonio De Mtri
ing. Rebecca Del Barga
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
arch. Walter Villa

INDICE

1	NORME GENERALI.....	4
1.1	Efficacia del documento di Piano.....	4
1.2	Obiettivi.....	4
1.3	Ambito di applicazione.....	5
1.4	Elaborati costitutivi il Documento di Piano	5
1.5	Obiettivi quantitativi del Documento di Piano.....	6
1.6	Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.....	7
1.7	I Piani di settore	7
1.8	Permesso di costruire in deroga	8
2	CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE	
	9	
2.1	Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.....	9
3	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI GENERALI PER LA LORO	
	ATTUAZIONE	10
3.1	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione.....	10
3.2	Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione.....	11
3.3	Indirizzi funzionali	12
3.4	Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi	12
3.5	Azioni per la riduzione del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione e formazione di servizi ecosistemici	13
3.6	Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni	14
3.7	Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione.....	14
3.8	Ambiti di Trasformazione Strategica del Documento di Piano (ATS) – Ambiti di Rigenerazione	15
3.9	Verifica preventiva qualità dei suoli.....	15
3.10	Criteri per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione con riferimento al clima acustico.....	16
3.11	Ambiti di Trasformazione in area agricola.....	16
3.12	Fattibilità geologica e tutela ambientale	16
3.13	Azioni di Riqualificazione Ecologica.....	17

3.14	Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione	17
3.15	Prevenzione della esposizione al radon	18
3.16	Valutazione Ambientale dei Piani - Monitoraggio.....	18
3.17	Elenco degli Ambiti di Trasformazione.....	19

1 NORME GENERALI

1.1 Efficacia del documento di Piano

La LR 12/05 stabilisce che "Il documento di piano non contiene previsioni che producano 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 Attuativi 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 attuativi 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 Ponte San Pietro nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario.

Il PGT del Comune di Ponte San Pietro individua i seguenti obiettivi:

- 1. Coordinamento delle azioni urbanistiche**
- 2. Ridurre il consumo di suolo**
- 3. Riduzioni delle previsioni insediative**
- 4. Favorire l'incremento dei posti di lavoro**
- 5. Integrazione tra le diverse attività**
- 6. Salvaguardare il sistema agricolo**
- 7. Migliorare i servizi dei nuclei minori**
- 8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
- 9. Migliorare le previsioni infrastrutturali**
- 10. Salvaguardare i corsi d'acqua**
- 11. Migliorare l'apparato normativo del PGT**
- 12. Promuovere la rigenerazione urbana**

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, risulti 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.

I contenuti dei presenti criteri negli altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali 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 LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Inquadramento territoriale
- 2 Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi
- 3 Quadro di insieme della pianificazione locale generale
- 4 Istanze preliminari
- 5 Vincoli
- 5.1....Ambiti Agricoli Strategici
- 6 Valori del paesaggio
- 7 Sensibilità del paesaggio
- 8 Stato di attuazione P.G.T
- 9 Rete della mobilità comunale
- 10.1 Uso e della qualità del suolo
- 11 Rete ecologica comunale
- 12.1 Previsioni e degli obiettivi urbanistici

12.2 Schede ambiti di trasformazione

Relazione Documento di Piano

Criteri Attuativi del Documento di Piano

Non sono da considerarsi varianti ma mere rettifiche le correzioni degli elaborati che incidano, in termini limitati, sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale di carattere topografico o catastale; dette rettifiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.

1.5 Obiettivi quantitativi del Documento di Piano

Il Documento di Piano individua 11 Ambiti di Trasformazione, di questi l'AT 12 è suddiviso in due lotti funzionali a seguito della DGC 142 del 23/07/2018, il primo dei quali è convenzionato e in corso di realizzazione, per un volume di 4.057,20 mc corrispondenti a 34 abitanti (la tabella seguente riporta il dato complessivo). Oltre a questi il Documento di Piano individua tre Ambiti di Trasformazione Strategica volti alla rigenerazione territoriale e urbana.

Gli obiettivi quantitativi complessivi del Documento di Piano 2019, da conseguire mediante operazioni di rigenerazione urbana e territoriale, di nuova urbanizzazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente in Ambiti di Trasformazione, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in un numero massimo di 670 abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, comprensivi degli ambiti che operano su previsioni insediative già presenti nel PGT previgente e confermati nella presente Revisione.

Gli abitanti indicati sono comprensivi delle quote residenziali previste in percentuale minoritaria negli Ambiti di Trasformazione Strategica ATS1 e ATS2 (ambiti di rigenerazione urbana) atti a garantire una idonea articolazione funzionale (quota non superiore al 15% del volume o della SL esistente recuperato).

Dal punto di vista degli aspetti insediativi, a seguito delle modifiche sopra descritte, la proposta di Piano individua 11 Ambiti di trasformazione tra i quali l'AT 12, suddiviso in due lotti funzionali con apposita convenzione, è parzialmente in corso di realizzazione, per un volume di 4.057,20 mc corrispondenti a 34 abitanti.

In sintesi

Numero presunto di abitanti insediabili in ambiti di trasformazione: 670 abitanti circa

Nuove famiglie insediabili 280 circa

Volumetria con destinazione prevalentemente residenziale massima 80.400 mc circa comprensivo della unità di intervento in corso di attuazione nell'AT12 (con la flessibilità, in termini di riduzione,

indicata in relazione al potenziale insediamento residenziale negli ambiti ATS1 e AT5)

Due Ambiti di trasformazione a terziario commerciale:

SL massima 10.800 mq

Alle quantità indicate dovranno essere aggiunte le superfici con destinazione mista artigianale/commerciale, per servizi, (mix urbano) conseguente al recupero e alla trasformazione degli Ambiti di Trasformazione Speciale ATS1 e ATS2 definiti come ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 31/2014.

Al termine del quinquennio, come previsto dalla LR12/05, gli obiettivi quantitativi del Documento di Piano dovranno essere aggiornati contestualmente alle verifiche sul consumo di suolo nella prospettiva di una progressiva riduzione ai sensi della LR 31/2014.

1.6 Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole perseguono gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri in coerenza con le finalità e con i contenuti fissati dagli art. 9 e 10 della LR 12/05.

1.7 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 LR 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.

1.8 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 localizzative, 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 distribuiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione, in base alla superficie territoriale interessata, delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT.

Le schede degli Ambiti di Trasformazione individuano forme di incentivazione degli interventi soprattutto rivolte all'acquisizione di un adeguato stock di edilizia sociale per la residenza rivolte a categorie deboli della popolazione e le attività economiche, da assegnare in proprietà e/o in locazione.

Le quantità edificabili sono da intendersi comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti 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 cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI GENERALI 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.

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 e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente art.1.5.

L'attuazione del singolo Ambito di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci, anche con piani attuativi autonomi, purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, gli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.

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 esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti entro tali aree sono ammessi

esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti o previsioni di contenute in convenzioni urbanistiche vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

3.2 Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione ordinari, salvo ove eventualmente diversamente specificato, si attuano tramite Piano Attuativo. Gli Ambiti di Trasformazione Strategici (ATS) si attuano con le modalità indicate al successivo capitolo 3.8

Le proposte di Piano Attuativo negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia 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 preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo ed avere la caratteristica di compiutezza 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, ecc..., nonché i limiti previsti per la superficie scoperta e permeabile, da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, vale quanto previsto nelle Nta del Piano delle Regole, fatto salvo il rispetto di eventuali criteri specifici più restrittivi per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo.

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 al sostegno alle attività economiche, al rafforzamento dei servizi e alla resilienza del sistema insediativo;
- Proposta di intervento in termini di qualità edilizia e di tipologia dei servizi atte a rafforzare il ruolo di epicentro territoriale del Comune di Ponte San Pietro

- Aderenza ai requisiti delineati nelle schede articolate per ambiti;
- Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le “misure” tradizionali dei luoghi;
- Concorso alla riduzione del consumo di suolo
- Integrazione delle reti di mobilità dolce e attiva
- Concorso alla formazione della Rete Ecologica Comunale e all’incremento della resilienza ambientale dei tessuti urbanizzati.
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici, il risparmio della risorsa idrica e la produzione di energia da fonti rinnovabili ;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

3.3 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 destinazioni d’uso escluse in quanto non compatibili 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 destinazioni d’uso previste per i diversi immobili 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.

3.4 Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi

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 Ponte San Pietro.

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, anche esterne allo stretto perimetro e alle dirette urbanizzazioni

del sito interessato dall'Ambito di Trasformazione, deputata a stabilire:

- l'effettivo riconoscimento della volumetria di previsione abbinata all'Ambito di Trasformazione, mediante valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo planivolumetrico;
- l'individuazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature da realizzare da parte dei promotori sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma Opere Pubbliche del Comune.

L'attuazione degli Ambiti è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale e/o all'asservimento delle aree per servizi all'interno del perimetro con le quantità e con le modalità stabilite nel Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

Negli strumenti attuativi del Documento di Piano non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio; la monetizzazione delle aree a verde profondo è consentita esclusivamente in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree.

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

3.5 Azioni per la riduzione del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione e formazione di servizi ecosistemici

Per gli Ambiti di Trasformazione AT1, AT2, AT7, AT11, AT10 AT12 il Documento di Piano individua specifiche azioni e policies finalizzate alla riqualificazione ecologica, integrazione delle reti ecologiche e fornitura di servizi ecosistemici.

La sistemazione di tali aree di riqualificazione ecologica con la connessa formazione di servizi ecosistemici è a carico dell'intervento dell'AT. Le aree a tale fine individuate sono soggette ad interventi di rinaturalizzazione mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti o situazioni di degrado in contrasto con l'ambiente.

Qualora l'operatore assuma la manutenzione di tali aree per almeno dieci anni la superficie concorre all'assolvimento del fabbisogno di servizi dell'intervento, ad esclusione della dotazione di parcheggi che deve comunque essere individuata nel perimetro dell'ambito di trasformazione.

Le aree di riqualificazione ecologica così attuate (con qualsivoglia denominazione) devono essere caratterizzate da verde profondo, non possono ospitare opere di urbanizzazione primaria, né essere recintate o pavimentate, ed entrano a fare parte della dotazione di servizi ecosistemici del Comune e

concorrono alla formazione della Rete Ecologica Comunale.

Gli interventi devono essere oggetto di progettazione da parte di professionisti esperti nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche e ambientali.

Le aree di riqualificazione ecologica attuate con queste modalità interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferite all'intervento.

3.6 Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni

La riduzione del consumo di suolo utilizzato ai fini agricoli e delle aree naturali è un obiettivo prioritario del PGT. Il monitoraggio integrato alla Valutazione Ambientale Strategica verifica il perseguimento di tale obiettivo e ne restituisce indicazioni per una migliore gestione degli Ambiti di Trasformazione del PGT individuando, se ricorre il caso, priorità nella attuazione delle previsioni insediative.

3.7 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, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali.

Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto, in termini quantitativi, delle previsioni delle aree a verde permeabile, costituente la superficie permeabile (SP) minima, e delle attrezzature indicate, la realizzazione delle connessioni stradali e la rete della ciclabilità e delle connessioni ecologiche, oltre alla verifica delle dotazioni per servizi secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

La superficie permeabile da individuare all'interno del perimetro dell'Ambito non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto stabilito nel Piano delle Regole per le diverse destinazioni.

In fase di definizione della proposta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio, a cura dei proponenti, 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, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.

Gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal RR 7/2017 e s.m. e i..

La distanza di edifici dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.

Gli Ambiti di Trasformazione AT1 e AT3 e l'ambito ATS2 sono interessati dalla formazione della dorsale ciclabile di Briolo lungo via San Clemente che in futuro potrà collegarsi con il ponte ciclopedonale ipotizzato a Nord dell'attuale ponte veicolare di Briolo, nel territorio dei comuni collocati a Nord di Ponte San Pietro.

3.8 Ambiti di Trasformazione Strategica del Documento di Piano (ATS) – Ambiti di Rigenerazione

Il Documento di Piano individua tre Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS). Tali ambiti si configurano come Ambiti di Trasformazione ai sensi dell'articolo 8.2 comma e della L.r 12/2005 e ad essi si applicano in toto i presenti criteri normativi.

L'attuazione dovrà avvenire con Programma Integrato di Intervento o con atto di programmazione negoziata **ad esclusione dell'Ambito ATS 2, che potrà essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato con i contenuti e le modalità stabilite nella specifica Scheda dell'Ambito di Trasformazione ATS2**

Gli Ambiti di Trasformazione Strategica sono da considerarsi Ambiti di Rigenerazione Urbana (ATS1 e ATS2) e Territoriale (ATS3) ai sensi della LR 31 del 28/11/2014 e della LR18/2019.

Per gli Ambiti di Trasformazione Strategica che rientrano tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione, dovrà essere attuata la procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i..

3.9 Verifica preventiva qualità dei suoli

Gli interventi in attuazione degli Ambiti di Trasformazione in aree già insediate, in particolar modo con riferimento agli Ambiti di Trasformazione 4 e 5 e agli Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS1, ATS2, ATS3) sono subordinati alla esecuzione di indagini volte alla verifica preventiva della eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione

dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

Per gli Ambiti di Trasformazione che rientrano tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione, dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

Ambito di Trasformazione

3.10 Criteri per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione con riferimento al clima acustico

Gli Ambiti di Trasformazione residenziale:

AT n. 1, 3, 4, 6, 7, 8 e 9 costituiscono nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere indicate dalla L. 447/95, articolo 8, e pertanto dovranno, preliminarmente alla attuazione, presentare una valutazione previsionale di clima acustico.

Oltre agli AT indicati devono presentare valutazione previsionale di clima acustico tutti gli ATS nonché l'AT5 riferita alle quote residenziali delle quali è previsto l'insediamento.

La valutazione di clima acustico è espressamente richiesta per le aree dove debbono essere realizzate le opere di cui alle lettere a, b, c, d, del comma 3, dell'art. 8 della legge 447/95. Per tutti gli ambiti residenziali, tutti gli edifici residenziali devono rispondere ai parametri previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione ai requisiti acustici passivi delle strutture edili, determinati conformemente ai metodi dati dalle normative tecniche UNI EN ISO vigenti.

Gli Ambiti di Trasformazione con insediamenti terziario – commerciale che possono ospitare insediamenti commerciali oltre al negozio di vicinato (AT10) (AT5), nonché tutti gli ATS, in sede di attuazione dovranno presentare documentazione di previsione di impatto acustico.

3.11 Ambiti di Trasformazione in area agricola

Ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies della LR 12/2005 è prevista una maggiorazione percentuale (stabilita con apposito atto dalla Amministrazione Comunale) del contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi in Ambiti di Trasformazione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

3.12 Fattibilità geologica 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 (LR 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR 12/05 art. 38).

3.13 Azioni di Riqualificazione Ecologica

Il Documento di Piani individua ambiti entro i quali è necessario attivare azioni di Riqualificazione Ecologica; si tratta di ambiti, anche di proprietà comunale, entro i quali esercitare le seguenti azioni:

- Riqualificare la struttura ecoambientale delle aree, agendo a favore della biodiversità;
- Integrare e deframmentare i varchi a favore di una continuità della rete ecologica
- Potenziare i servizi ecosistemici
- Attivare interventi di de-impermeabilizzazione

Gli interventi devono essere oggetto di progettazione da parte di professionisti esperti nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche nel territorio di Ponte San Pietro.

3.14 Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione

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.

I nuovi interventi dovranno rispettare le disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici di cui al D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48.

3.15 Prevenzione della esposizione al radon

I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.

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, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.

Nel territorio del Comune di Ponte San Pietro le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.

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, con riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 (da ritenersi qui richiamate integralmente).

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

3.16 Valutazione Ambientale dei Piani - Monitoraggio

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 LR 12/2005 e ai sensi della LR 31/2014.

Al processo VAS è affidato il monitoraggio sul consumo di suolo e sulla riduzione del consumo di aree ad uso agricolo di cui al precedente articolo 3.5 e ai sensi della LR 31/2014.

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

3.17 Elenco degli Ambiti di Trasformazione

La tabella che segue individua 11 Ambiti di Trasformazione oltre a 3 Ambiti di Trasformazione Strategica previsti dal Documento di Piano e i principali specifici aspetti connotativi:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		tipo di trasformazione	Superficie territoriale	Sistema funzionale	Volume max (mc)	Slp max (mq)	Abitanti teorici	famiglie _th
1	Briolo	nuovo insediamento	3.250	residenziale	3.320		28	12
3	Briolo	nuovo insediamento	8.650	residenziale	9.310		78	32
4	Ponte	trasformazione dell'esistente	6.510	residenziale	9.114		76	32
5	Locate	nuovo insediamento	7.450	terziario-commerciale		4.000		
6	Locate	nuovo insediamento	5.790	residenziale	2.895		24	10
7	Locate	nuovo insediamento	12.238	residenziale	15.000		125	52
8	Locate	nuovo insediamento	10.100	residenziale	7.070		59	25
9	Ponte	nuovo insediamento	7.120	residenziale	6.230		52	22
10	Locate	nuovo insediamento	8.890	terziario-commerciale		6.827		
11	Locate	nuovo insediamento	10.365	residenziale	6.814		57	24
12*	Locate	nuovo insediamento	8.025	residenziale	5.661		47	20
Totale AT ordinari			88.388		65.414	10.827	545	227
ATS1	Ponte	trasformazione dell'esistente	19.568	mix urbano	esistente			
ATS2	Briolo	trasformazione dell'esistente	52.525	mix urbano		30.490		
ATS3	Ponte	trasformazione dell'esistente	20.615	residenziale	15.000		125	52
TOTALE VARIANTE PGT			181.096		80.415	41.317	670	279
* ambito suddiviso in due lotti funzionali con planivolumetrico definito con convenzione adottata con DGC 142 del 23/07/2018								