



COMUNE DI

CASTIONE DELLA PRESOLANA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 2020

ADOZIONE
APPROVAZIONE

deliberazione del C.C. n. 15 del 29 giugno 2021
deliberazione del C.C. n. 5 del 18 febbraio 2022

DOCUMENTO DI PIANO

allegato

Norme Tecniche di Attuazione

data: 18 febbraio 2022

Modificato a seguito delle osservazioni e dei pareri degli Enti

progetto urbanistico

arch. Marco Tomasi
arch. Francesco Perlini

studio geologico - VAS

ERA soc. coop. - dott. Umberto Locati

all. **D1**

DOCUMENTO DI PIANO	2
1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano	2
2. Perequazione e trasferimento dei diritti edificatori.....	2
3. Tutela idrogeologica del territorio	3
4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile	3
5. Vincoli	3
6. Parco Delle Orobie Bergamasche.....	3
7. Aree della rete Natura 2000	3
8. Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Varro.....	4
9. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	4
10. Validità temporale del Documento di Piano.....	4
11. Ambiti di Trasformazione.....	4
12. Ambiti di Rigenerazione	6
Allegati	7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Insieme al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano individua e disciplina gli Ambiti di Trasformazione (AT) e gli Ambiti di Rigenerazione (AR).

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- all. D1 Norme Tecniche di Attuazione;
- tav.D2.1 Carta dei vincoli 1di4;
- tav.D2.2 Carta dei vincoli 2di4;
- tav.D2.3 Carta dei vincoli 3di4;
- tav.D2.4 Carta dei vincoli 4di4;
- tav.D.3 Accordo di Programma del Monte Pora in itinere
- tav.D.4 Tavola delle previsioni di Piano

2. Perequazione e trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari interessati da piani attuativi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per la gestione dei diritti edificatori derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e/o a seguito dell'applicazione della LR 18/2019 è istituito presso il Comune il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati specificandone i mappali di provenienza e quelli di destinazione.

I diritti edificatori possono esser utilizzati negli Ambiti di Trasformazione e nelle zone R2 e R4 incrementando la SL (Superficie Lorda) ammessa dal piano fino ad un massimo del 10%.

3. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” ai sensi della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della LR 12/2005.

5. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

6. Parco Delle Orobie Bergamasche

Il piano identifica con apposita perimetrazione il Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, istituito con L.R. 15 settembre 1989, n. 56.

Il Piano Naturalistico Comunale (PNC), allegato al PGT, si applica all'interno del Parco, nei siti di rete Natura 2000 e dove specificato dal PNC stesso.

Il PNC è formato dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione del Piano Naturalistico Comunale
- Tavola PNC.1 Carta delle unità ambientali
- Tavola PNC.2 Carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali
- Tavola PNC.3 Carta della valutazione
- Tavola PNC.4 Carta dello sviluppo naturalistico.

7. Aree della rete Natura 2000

Il piano individua le aree di Natura 2000 presenti nel territorio comunale:

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2060401 Parco Regionale delle Orobie
- Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2060005 Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana.

Il territorio comunale è inoltre contiguo alla ZPS IT2060304 Val di Scalve che ricade nel confinante comune di Angolo Terme (BS).

Per gli interventi in tali aree, oltre all'applicazione delle disposizioni contenute nei Piani di Gestione approvati e delle norme del Piano Naturalistico Comunale (PNC), debbono

osservarsi gli obblighi di cui alla DGR n. XI/4488 del 29 marzo 2021 inerente la Valutazione di Incidenza.

Negli interventi previsti dal PGT collocati all'esterno alle aree di Natura 2000 dovranno attuarsi, qualora sia previsto, le misure di mitigazione e compensazione ambientale individuate nello Studio di Incidenza allegato al PGT.

8. Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Varro

Il piano identifica con apposita perimetrazione il “Parco Locale di Interesse Sovracomunale” (PLIS) del Monte Varro.

Per le aree comprese nel PLIS, in assenza di specifici strumenti attuativi o gestionali, si applicano le disposizioni del PGT.

9. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

10. Validità temporale del Documento di Piano

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

11. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) definita o la Superficie coperta (SCOP) definita, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Negli Ambiti di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri e contributi: la SL edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale incluse le aree destinate a servizi comprese entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Nella sistemazione delle aree a verde è prescritto l'uso esclusivo di specie autoctone, certificate e coerenti con il contesto.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito ATRb	via Stella Alpina
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 550 altezza m 7,50, R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici non localizzati; cessione dell'area ATRb* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 40,00 ogni mq di SL; - mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.
vincoli	<ul style="list-style-type: none"> - elementi di secondo livello della RER - fascia di rispetto elettrodotto di media tensione

Ambito ATRc	via Coste
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 1.200 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; cessione dell'area ATRc* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - è prescritta la sistemazione della viabilità d'accesso alla via Coste; - è prescritta la trasmissione del Piano attuativo al Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione d'incidenza; - formazione di barriere verdi costituite da filari arboreo-arbustivi multispecie, con impianto variegato e non necessariamente continue, il più possibile naturaliformi, oltre che coerenti ed integrate con la vegetazione autoctona già presente in loco; - l'ambito dovrà essere sottoposto a procedura di screening, per la verifica della completa e corretta attuazione di tutte le misure di mitigazione previste;

	<ul style="list-style-type: none"> - oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 40,00 ogni mq di SL - il Piano Attuativo dovrà specificare nel dettaglio le misure di mitigazione e compensazione.
vincoli	- elementi di primo livello della RER

Ambito ATRd	via Papa Giovanni XXIII
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 680 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione dell'area ATRd* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - si rinvia alla Convenzione stipulata il 13 febbraio 2019 rep. 20423 racc. 16460 dott. Marco Tucci registrata a Bergamo il 1° marzo 2019 - mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente dell'ATRd*, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.
vincoli	- elementi di secondo livello della RER

Ambito ATP1	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP definita mq 1.200 altezza m 8,50 IPF minimo 15%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; monetizzazione della dotazione rimanente di aree per servizi.
vincoli	- elementi di secondo livello della RER

12. Ambiti di Rigenerazione

Il Documento di Piano individua l'Ambito di Rigenerazione (AR1) della ex Colonia Dalmine costituito dal complesso di edifici e dal relativo parco.

L'intervento è attuabile tramite Piano attuativo o progetto di opera pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, turistica, terziaria, servizi.

È ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato aggiuntivo con SCOP massima di mq 1.000 e con altezza massima di m 10.

Gli interventi sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali).

Il Piano Naturalistico individua il parco dell'ambito AR1 come area critica in adiacenza ad un varco da mantenere della Rete Ecologica Comunale e prevede interventi compensativi volti alla riqualificazione ecologica del soprassuolo forestale del parco.

Allegati

- Schede degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione.