

**COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO**

**Provincia di Bergamo**

**ELABORATO**

**N° Dp.1-Ps.1-Pr.1-RE**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2008**

**Documento di Piano-Piano dei Servizi-Piano delle Regole**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**RETTIFICA 1/2010**

*(Le rettifiche sono riportate in grassetto corsivo)*



**COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO (BG)**



**Il Sindaco**

**Luciano Vescovi**

**Settore Edilizia Privata ed  
Urbanistica**

**Dott. Arch. Battista Longo**

**I PROGETTISTI**

**Dott. Arch. Gianni Roncaglia**

**Dott. Geol. Renato Caldarelli,  
studio EuroGeo**

**I Collaboratori**

**Matteo Roncaglia**

**Lisa Roncaglia**

## Indice

<b>Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa .....</b>	<b>4</b>
<i>Capo 1. Disciplina generale .....</i>	<i>4</i>
<b>Art. I.3.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. I.3.1.2. Perequazione e compensazione urbanistica .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. I.3.1.3. Indice di zona e indice minimo .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. I.3.1.4. Criteri per la pianificazione attuativa.....</b>	<b>4</b>
<i>Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione .....</i>	<i>5</i>
<b>Art. I.3.2.1. Campo di applicazione e classificazione.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm) e (Tmn) – (P.E.E.P.).....</b>	<b>5</b>
<b>Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp) e (Tpn); Commerciale (Tc) e (Tcn); Terziario (Tt) e (Ttn) .....</b>	<b>7</b>
<b>Parte III. Norme del Piano delle regole .....</b>	<b>8</b>
<b>Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali.....</b>	<b>8</b>
<i>Capo 1. Contenuti e disposizioni generali.....</i>	<i>8</i>
<b>Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi .....</b>	<b>8</b>
<b>Art. III.1.1.3. Esame dell’impatto paesistico dei progetti.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc) .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc) .....</b>	<b>10</b>

## *Elaborati della rettifica 1/2010*

*I seguenti elaborati costituiscono la rettifica 1/2010 del Documento di Piano:*

Elaborati prescrittivi:

Dp.1- <b>RE</b>	Norme Tecniche di Attuazione - Parte 1
Dp.2.1c- <b>RE</b>	Ambiti di trasformazione – Analisi di compatibilità al P.T.C.P. Provinciale

Elaborati conoscitivi:

Dp.3- <b>RE</b>	Relazione Illustrativa
Dp.5.1- <b>RE</b>	Tavola delle previsioni di piano
Dp.5.6- <b>RE</b>	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E1 Suolo e Acque
Dp.5.7- <b>RE</b>	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E2 Paesaggio e Ambiente
Dp.5.8- <b>RE</b>	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E3 Infrastrutture per la mobilità
Dp.5.9- <b>RE</b>	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E4 Organizzazione del territorio e sistemi insediativi

### **Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

#### *Capo 1. Disciplina generale*

##### **Art. I.3.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. I.1.1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art. I.3.2.1.

##### **Art. I.3.1.2. Perequazione e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. I.2.1.1, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

##### **Art. I.3.1.3. Indice di zona e indice minimo**

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici come definiti all'Art. I.4.1.3. e all'Art. I.4.1.4.

Tali indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione.

##### **Art. I.3.1.4. Criteri per la pianificazione attuativa**

Le espansioni e le trasformazioni urbane dovranno propriamente essere orientate alla riqualificazione ed alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti.

La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Le previsioni degli strumenti urbanistici per queste aree dovranno considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico – ambientale.

Dovranno essere altresì tenuti in debita considerazione gli indirizzi pianificatori delle aree boscate contenuti nel Piano di Indirizzo Forestale in fase di elaborazione da parte del Settore Agricoltura della Provincia di Bergamo.

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto delle prescrizioni di cui al capo 3, norma transitoria, art. III.1.3.1. piani attuativi vigenti o adottati delle presenti N.T.A.;
- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;

## Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione

### Art. I.3.2.1. Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti 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.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

- Ambiti di trasformazione di cui al Capo 2
  - a. Ambito misto di trasformazione (Tm)
  - b. Ambito produttivo di trasformazione (Tp)
- Ambiti di perequazione e compensazione di cui al Capo 3
  - c. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)
  - d. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)

### Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm) e (Tmn) – (P.E.E.P.)

#### a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

#### b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	1	(1)
Itmin	Indice minimo	mc/mq	1,5	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70	
Ip	Indice di permeabilità	%	20	
H	Altezza	piani	2-3 con Hmax m. 10	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) L'indice specifico è quello assegnato nella tavola degli Ambiti di trasformazione di cui all'Art. I.1.1.4.

**Per gli ambiti Tmn3a e Tmn3b si stabilisce che il piano attuativo che verrà inoltrato per primo all'approvazione comunale dovrà prevedere per intero le opere di trasformazione e/o bonifica**

*della strada consorziale “Arde” con il beneficio dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione del 50% dei costi sostenuti per la trasformazione e/o bonifica dell’intera strada. Tale scomputo verrà poi totalmente addebitato al restante piano attuativo.*

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X(2)	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X(1)	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X(1)	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

(1) Tali destinazioni poiché compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

(2) massimo mq 1.500,00 di superficie di vendita (vedi Art. III.5.1.1. tabella A delle presenti N.T.A.).

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

**Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp) e (Tpn); Commerciale (Tc) e (Tcn); Terziario (Tt) e (Ttn)**

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività lavorative e commerciali, come individuati dagli elaborati del Documento di Piano.

### **Parte III. Norme del Piano delle regole**

#### **Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali**

##### *Capo 1. Contenuti e disposizioni generali*

##### **Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole**

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

Elaborati prescrittivi:

Pr.1- <b>RE</b>	Norme Tecniche di Attuazione Parte 3
Cu.1- <b>RE</b>	Piano delle Regole: Carta unica

Elaborati conoscitivi:

Pr.3- <b>RE</b>	Relazione illustrativa
	Allegato 1. Cenni storici

##### **Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

##### **Art. III.1.1.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la loro costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al P.T.C.P., definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.



### Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc)

#### a. Definizione e principi

Zone consolidate prevalentemente residenziali

#### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	<b>20</b>	
H	Altezza	ml	<b>10</b>	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri;

(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano Esecutivo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

### Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc)

#### a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le zone consolidate destinate ad attività lavorative, parzialmente o totalmente edificate.

#### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,8	(2)
Qc	Rapporto di copertura	%	50(1) 60(2)	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70(1) 80(2)	
Ip	Indice di permeabilità	%	<b>15(1) 15(2)</b>	
H	Altezza	ml	10,50	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività terziarie **e commerciali**

(2) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie

#### d. Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di Piano Esecutivo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ( $V = S.C. \times 3,00 \text{ m.}$ ) superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.