

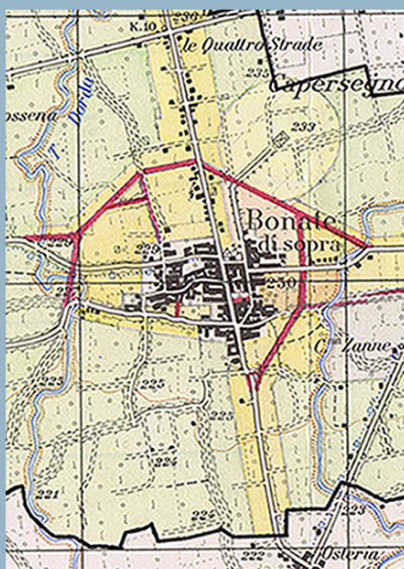


COMUNE DI BONATE SOPRA PROVINCIA DI BERGAMO

# PGT VARIANTE GENERALE

AI SENSI DELL'ART.13 LR. 12/2005 S.M.I

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### DOCUMENTO DI PIANO

Norme

Maggio 2019

**Modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri degli enti assunte con DCC n. 14 del 08/04/2019**

GRUPPO DI LAVORO RTP  
PLP - PIANIFICAZIONE LOCALE PARTECIPATA

ALBERTO BENEDETTI (STUDIO SOSTER)  
MASSIMO ROSSATI  
PIETRO FERRARIS (STUDIO ROBALDO-FERRARIS)  
RAFFAELE PIETRO PISANI  
GIOVANNI ANZANELLO (TIROGINIO)

IL SINDACO  
ARCH.  
MASSIMO  
FERRARIS

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
GIOVANNI  
PERICO

IL SEGRETARIO  
COMUNALE  
GIOVANNA  
MOSCATO

ADOZIONE  
DCC n. 39  
del 15/11/2018

APPROVAZIONE  
DCC n. 14  
del 08/04/2018

PUBBLICAZIONE  
BURL n. 30  
del 24/07/2019

## **Indice**

### **Parte I**

#### **Disciplina generale del Documento di piano**

Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di piano	pag. 1
Art. 2	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di governo del territorio	pag. 2

### **Parte II**

#### **Disciplina della città in trasformazione**

Art. 3	Individuazione degli ambiti di trasformazione	pag. 2
Art. 4	Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione	pag. 3
Art. 5	Norme per utilizzo dell'indice compensativo	pag. 4
Art. 6	Contributo di miglioria	pag. 6
Art. 7	Ambiti di piani attuativi approvati e convenzionati	pag. 6

## Parte I

### Disciplina generale del Documento di piano

---

#### Art. 1 Finalità ed elaborati del Documento di piano

1.1. Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

1.2. Il Documento di piano è costituito dalla relazione, dall'Allegato 1 "*Schede degli ambiti di trasformazione*", dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative

1.3 In particolare, il Documento di Piano è costituito dal seguente corredo cartografico (prodotto in ambiente Geographical Information System):

Quadro conoscitivo (scala 1:5.000)

- DP01 - Carta dell'inquadramento territoriale (scala 1:10.000)
- DP02 - Carta della pianificazione sovralocale (scala 1:10.000)
- DP03 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole
- DP04 - Carta degli elementi del paesaggio e ambiente naturale
- DP05 - Carta delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini (scala 1:10.000)
- DP06 - Carta delle destinazioni d'uso degli edifici in ambito di impianto storico (scala 1:1.000)
- DP07 - Carta dello stato di conservazione degli edifici in ambito di impianto storico (scala 1:1.000)
- DP08 - Carta della localizzazione delle attività commerciali

Quadro ricognitivo (scala 1:5.000)

- DP09 - Carta delle istanze pervenute
- DP10 - Carta dei vincoli e delle tutele
- DP11 - Carta dei vincoli amministrativi
- DP12 - Carta dello stato di attuazione del PGT
- DP13a - Carta dello stato di fatto e di diritto dei suoli ai sensi della Lr. 31/2014
- DP13b - Carta della qualità dei suoli liberi ai sensi della Lr. 31/2014 (scala 1:10.000)
- DP14 - Carta del consumo di suolo della Variante Generale al Pgt ai sensi della Lr. 31/2014

DP\_REC01 - Schema della REC ai sensi della Dgr 10962/09 (scala 1:10.000)

DP\_REC02 - Carta di relazione tra la REC del Comune di Bonate Sopra ed i Comuni contermini ai sensi della Dgr 10962/09 (scala 1:10.000)

Quadro progettuale (scala 1:5.000)

- DP15 - Carta delle determinazioni di Piano
- DP16 - Carta delle previsioni di Piano

1.4. Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano contiene la Componente geologica, idrogeologica e sismica, rappresentata dalla Relazione geologica dal seguente corredo cartografico:

TAV\_1 – Carta dei vincoli (scala 1:5.000, aggiornamento 2018)

TAV\_2 – Carta della fattibilità geologica (scala 1:5.000, aggiornamento 2018)

Gli elaborati espressivi della Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla Lr. 12/2005 smi per gli atti costitutivi del Pgt, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realizzazione, anche fuori dal territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o piani sovraordinati

---

## Art. 2 Obiettivi quantitativi di sviluppo della Variante al Piano di governo del territorio

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt:

Superficie territoriale comunale	6.054.578 mq
Superficie urbanizzata	2.460.796 mq
% di superficie urbanizzata	40.6 %
% di superficie di nuova previsione urbanizzativa (AT) rispetto alla superficie comunale	0.2%
% di superficie di nuova previsione urbanizzativa (AT) rispetto alla superficie urbanizzata	0.5%
Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dagli indirizzi programmatici del Documento di piano (AT)	10 ab
Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dall'attuazione delle aree mutate dal Prg (ATP)	643 ab
Volume residenziale derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano (AT)	1.500 mc
Volume residenziale derivanti dall'attuazione delle aree mutate dal Prg (ATP)	95.151 mc
Superficie di riqualificazione urbana, derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano	12.035 mq

## Parte II Disciplina della città in trasformazione

---

### Art. 3 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

3.1. Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

3.2. Per ciascun Ambito di trasformazione il Documento di piano esprime, in apposite schede ripostate nell'allegato alle presenti disposizioni attuative, il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse ed escluse, nonché le eventuali prescrizioni specifiche e di dettaglio.

3.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il Piano, in relazione alle quali si applicano le previsioni contenute al comma 4 dell'art. 12, Lr. 12/2005 e s.m.i..

3.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.

3.5. 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, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. La SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

3.6. Salvo diversa specificazione, i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito di trasformazione comprendono le capacità edificatorie correlate agli eventuali edifici esistenti e confermati.

3.7. In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

3.8. Le aree di trasformazione con funzioni non residenziali in aree confinanti a quelle di cui agli artt. 18 e da 23 a 27 delle disposizioni attuative del Piano delle regole devono preservare uno spazio a verde alberato verso i confini di detti ambiti, di profondità minima di m. 10; sono ammesse estensioni inferiori di detta fascia di mitigazione ambientale se finalizzate a consentire la realizzazione di aree a parcheggio di servizio pubblico e generale.

---

#### **Art. 4 Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione**

4.1. Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate all'art. 5 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

4.2. Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proponente, di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

4.3. L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

## Art. 5 Norme per utilizzo dell'indice compensativo

5.1. L'utilizzo dell'indice compensativo facoltativo IC, definito nella misura massima del 10% della SLP assegnata dalla specifica scheda, è da intendersi aggiuntivo e potrà essere esclusivamente raggiunto una tantum nel rispetto delle seguenti modalità:

Descrizione intervento	<i>Capacità edificatoria premiale per destinazione residenziale, commerciali e terziarie</i>	<i>Capacità edificatoria premiale per destinazioni produttive - artigianali</i>
1) Ulteriore cessione di aree a servizio in aggiunta alla dotazione minima stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenute strategiche dall'amministrazione comunale	1 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di nuova SLP per ogni mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
2) Realizzazione/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di opere
3) Compartecipazione economica ad interventi preposti dall'amministrazione comunale afferenti l'incremento della qualità ambientale del patrimonio comunale (a titolo esemplificativo: efficientamento energetico edifici pubblici, arredo urbano, urbanizzazioni e sotto servizi tecnologici, percorsi ciclopedonali)	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di compartecipazione, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di compartecipazione
4) realizzazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio sistemazione e allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc.	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di compartecipazione, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di compartecipazione
5) Realizzazione di interventi volti a migliorare quanto previsto dall'applicazione delle misure di invarianza idraulica, idrologica e in materia di drenaggio urbano sostenibile, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale, ove non ricadenti nell'ambito di applicazione ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento 7/2017, o con requisiti superiori a quelli minimi di cui all'art. 12 del medesimo regolamento, e purché l'utilizzo dell'incentivo volumetrico non alteri la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio originale.	0,1 mq/mq	0,1 mq/mq

Descrizione intervento	<i>Capacità edificatoria premiale per destinazione residenziale, commerciali e terziarie</i>	<i>Capacità edificatoria premiale per destinazioni produttive - artigianali</i>
6) realizzazione di interventi di compensazione su aree di proprietà privata costituenti i varchi della rete ecologica e di connessione ambientale	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 200 € di opere
7) Demolizione senza ricostruzione di opere edilizie assentite incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, o nelle aree disciplinate dal Piano dei Servizi e nelle aree dei nuclei storici di antica formazione, e contestuale permeabilizzazione dei suoli.	2 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
8) Interventi volti ad assicurare almeno il 10% di edilizia residenziale convenzionata	0,1 mq/mq	-
9) Per le attività in essere alla data di adozione della presente variante e che ospitano attività in tutto industriali ed artigianali, o ad esse direttamente connesse, certificate dalla Camera di Commercio: esecuzione di interventi che perseguano gli obiettivi di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) ovvero siano volti all'introduzione di soluzioni innovative o tecnologicamente qualificate dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti, a condizione che gli ampliamenti di cui al presente punto siano destinati all'attività produttiva, e non possono essere adibiti in tutto a funzioni commerciali o logistiche.	-	0,1 mq/mq

5.2. Il ricorso all'indice compensativo facoltativo IC è da ritenersi escluso dall'applicazione del contributo di miglioria di cui al successivo art. 6.

5.3. È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni delle schede e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni specifiche presenti in ogni singola scheda.

---

**Art. 6 Contributo di miglioria**

6.1. È sempre dovuto, ad eccezione di dove non espressamente indicato, all'Amministrazione, oltre agli oneri ed al contributo di costruzione, un contributo di miglioria da corrispondere attraverso la monetizzazione (o compensazione definita ed approvata dall'Amministrazione Comunale mediante la realizzazione di opere pubbliche) calcolata, per le trasformazioni non commerciali, pari agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo invece calcolata, per le trasformazioni che prevedono l'inserimento di nuove medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) alimentare (MS3A) e non alimentare (MS3N) con superficie massima complessiva di 1.500 mq, pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo.

6.2. È data facoltà all'Amministrazione di attivare, mediante proprio atto e relativo allegato tecnico di valutazione, misure di incentivazione a fronte di una riduzione dei tempi di attuazione dei piani attuativi convenzionati o da convenzionare garantendo con polizza fideiussoria.

---

**Art. 7 Ambiti di piani attuativi approvati o convenzionati**

7.1. Si tratta di ambiti interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del Pgt.

7.2. In tali ambiti sono confermate tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi ovvero nelle convenzioni, se sottoscritte.

7.3. Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina del Piano delle regole.