



# COMUNE DI GAZZANIGA

" GAGENIGA " - PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### A9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



#### PROGETTO E COORDINAMENTO

Dott. Arch. Piorgiorgio Tosetti

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Geom. Camillo Bertocchi

Arch. Vittorio Pagetti

#### STUDIO GEOLOGICO E SISMICO

Dott. Geol. Sergio Ghilardi

#### PROCEDIMENTO V.A.S

*Autorità Procedente*

Geom. Camillo Bertocchi

*Autorità Competente*

Geom. Stefano Pievani

#### AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Guido Valoti Sindaco

Davide Cattaneo Ass. Urbanistica

#### SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Luigi Vezzoli

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n.4 in data 12 marzo 2012

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 in data 31 luglio 2012

Pubblicato sul BURL n° ..... del .....

**Titolo I°**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Principi e criteri ispiratori del PGT e del documento di Piano  
Art. 2 Oggetto del PGT  
Art. 3 Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale  
Art. 4 Efficacia del documento di piano  
Art. 5 Elementi di indicazione strategica del documento di piano non soggetti alla disciplina diretta delle presenti norme.  
Art. 6 Componente geologica, sismica e reticolo idrico minore

**Titolo II°**  
**DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

**Capo I°**  
**Generalità**

- Art. 7 Indirizzi per il piano dei servizi ed il piano delle regole  
Art. 8 Criteri generali e modalità per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione

**Capo II°**  
**Destinazioni d'uso**

- Art. 9 Destinazioni d'uso  
Art. 10 Categorie di destinazione d'uso  
Art. 11 Principi per il piano delle regole  
Art. 12 Destinazioni d'uso vietate

**Capo III°**  
**Ambiti di Trasformazione**

- Art. 13 Ambiti di trasformazione del Documento di Piano  
Art. 14 Ambito di Trasformazione Sargagneta

**Capo IV°**  
**Piani Attuativi**

- Art. 15 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei piani attuativi  
Art. 16 Contenuti minimi dei piani attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche  
Art. 17 Elementi essenziali della convenzione di attuazione  
Art. 18 Interventi di realizzazione di opere pubbliche negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

**Titolo III°**  
**DISPOSIZIONI PAESAGGISTICHE**

- Art. 19 Il PGT quale atto di maggior definizione paesaggistica  
Art. 20 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesaggistica  
Art. 21 Indirizzi per gli ambiti di interesse paesaggistico  
Art. 22 Vincolo paesaggistico nelle fasce dei fiumi e dei torrenti vincolati

## Titolo I° DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – PRINCIPI E CRITERI ISPIRATORI DEL PGT E DEL DOCUMENTO DI PIANO**

La disciplina urbanistica del PGT e del Documento di Piano si ispira:

- al principio di sussidiarietà e di collaborazione che comportano il preciso riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale;
  - al principio della co-pianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
  - al principio della perequazione urbanistica che prevede forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni.
1. Le norme di attuazione del PGT si ispirano inoltre ai principi di partecipazione di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
  2. Esse inoltre intendono perseguire gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art. 1 della LR 31/03/2005 n. 12, nei modi e secondo i criteri e i contenuti enunciati negli "Ambiti Strategici" della relazione del presente Documento di Piano.

## **ART. 2 – OGGETTO DEL PGT**

1. Tutto il territorio comunale è interessato dal PGT secondo le previsioni definite dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e dalle relative planimetrie di progetto, nonché della relativa disciplina di attuazione.
2. In particolare il PGT fissa:
  - Le linee strategiche e l'organizzazione degli interventi relativi all'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
  - La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
  - La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
  - La quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
  - Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.
  - I criteri e le modalità per la perequazione e l'incentivazione degli interventi, e per la compensazione.

### **ART. 3 – MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

1. I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:
  - il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale Paesistico Regionale;
  - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo.
2. Il PGT inoltre dovrà recepire i contenuti prescrittivi del Piano di indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana della Valle Seriana, sia per quanto concerne gli aspetti di natura agro forestale, sia per i contenuti e la disciplina del medesimo, in quanto Piano di Settore del PTCP
3. Tutti gli elementi delle discipline sovracomunali, sia prescrittivi che prevalenti, di livello normativo e di livello previsionale cartografico, sono stati considerati nell'ambito della progettazione del PGT e la disciplina del Piano è conforme a tali elementi.
4. Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, le presenti norme confermano comunque l'assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni prescrittive dei Piani sopra elencati, talchè nel caso di eventuale presenza di elementi in contrasto non ne sarà comunque consentita l'attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione e ad ogni altro tipo di disciplina avente carattere sovracomunale.
5. Allo stesso modo l'entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani suddetti o di nuove previsioni di livello sovracomunale ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della LR 12/2005, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive e prevalenti sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

#### **ART. 4 – EFFICACIA DEL DOCUMENTIO DI PIANO**

1. Ai sensi dell'art. 8, 3° comma della L.R. 12/2005 e s.m.i. "il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".
2. In tal senso i contenuti del documento di Piano, salvo quelli inerenti gli "Ambiti di Trasformazione" di delle presenti norme, nonché la disciplina generale per la pianificazione attuativa, non si configurano come prescrizioni immediatamente operanti sulle possibilità di trasformazione del territorio.
3. L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione negli elaborati del DdP, ha valore esplicitativo dei perimetri nei quali, all'esterno del continuum urbanizzato soggetto al Piano delle Regole, è possibile prevedere la trasformazione edilizia ed urbanistica dei suoli, fermo restando che la quantificazione delle possibilità edificatorie individuata negli elaborati di Piano e dalle presenti norme hanno valore meramente orientativo relativamente alla massima quantità di edificazione che può essere proposta all'Amministrazione mediante la presentazione di uno strumento attuativo al fine di ottenere, con le procedure previste dall'art. 12 della LR 12/2005, l'attribuzione dei diritti edificatori.
4. Le direttive e le prescrizioni relative ai contenuti non quantitativi degli Ambiti di Trasformazione, e la disciplina dei successivi artt. 10 e seguenti, costituiscono invece i criteri per l'elaborazione dei piani attuativi e degli interventi di programmazione negoziata e sono da assumere come elementi minimi di riferimento per la definizione dei contenuti dei Piani Attuativi ai fini della loro procedibilità.

#### **Art. 5 - COMPONENTE GEOLOGICA, SISMICA E DEL RETICOLO IDRICO MINORE**

1. Il documento di Piano nella sua caratterizzazione di documento di carattere programmatico e strategico individua nella tavola di struttura "quadro di sintesi delle strategie di Piano" una serie di indicazioni grafiche relative a possibili interventi che si ritengono di significativa importanza per il completamento dell'articolazione delle strategie di Piano e che tuttavia non possono essere definite in termini di dettaglio nell'attuale fase programmatica.
2. Tali elementi non trovano quindi una corrispondente declinazione di carattere operativo nella disciplina di Piano.
3. Essi tuttavia potranno essere oggetto di successive previsioni progettuali e normative mediante semplice variante al PdR, ferma restando fin da ora la dichiarata compatibilità con le previsioni programmatiche del presente documento.

**ART. 6 – ELEMENTI DI INDICAZIONE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO NON SOGGETTI  
ALLA DISCIPLINA DIRETTA DELLE PRESENTI NORME**

1. Gli elaborati dello studio geologico di dettaglio del territorio comunale, nonché quelli relativi alla valutazione sismica e lo studio del “Reticolo idrico minore” sono assunti come parte integrante e costituiva del presente PGT.
2. In tal senso la relativa normativa di attuazione è da considerarsi integrativa delle presenti norme ad ogni effetto operativo e giuridico.

**TITOLO II°**  
**DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

**Capo I° - Generalità**

**ART. 7 – INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. La relazione del Documento di Piano, in particolare i capitoli relativi agli “Ambiti tematici strategici” nonché l’individuazione delle “azioni di Piano” contengono elementi di indirizzo per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.
3. Tali elementi costituiscono una prima esplicitazione dei contenuti che verranno declinati nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole al fine di garantire, mediante le specifiche competenze e possibilità progettuali e normative peculiari di ciascuno dei predetti Atti, l’attuazione degli obiettivi generali di organizzazione urbana e territoriale individuati dal presente Documento di Piano.
4. Tali esplicitazioni consentiranno una migliore possibilità di verifica della correlazione e della coerenza dell’insieme complessivo degli atti che costituiscono il corpus organico del PGT.
5. Ai fini della redazione del piano dei servizi si definiscono i seguenti principi:
  - a. le previsioni inerenti le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale insistenti su aree private, possono essere attuate anche dal proprietario dell’area stessa;
  - b. un servizio erogato da privato potrà essere riconosciuto di interesse pubblico o generale mediante istituto dell’accreditamento;
  - c. fermo restando il minimo di legge, la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da attribuire per ogni abitante insediabile, non dovrà essere inferiore all’attuale rapporto tra aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e popolazione residente;
  - d. definizione di parametro compensativo che consenta ai nuovi interventi di rapportarsi alle presenze già consolidate, assicurando l’inserimento di elementi di riqualificazione, riorganizzazione dei servizi, valorizzazione ambientale a servizio della collettività.

## **ART. 8 – CRITERI GENERALI E MODALITA' PER LA COMPENSAZIONE, LA PEREQUAZIONE E L'INCENTIVAZIONE**

1. Il PGT, in ossequio ai principi fondamentali della riforma urbanistica regionale introdotta dalla LR 12/2005 individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti del processo di formazione e di attuazione del Piano.
2. In tal senso il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.
3. Allo stesso modo il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.
4. Il PGT individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell'ambito delle valutazioni delle proposte della strumentazione attuativa, ma anche nella gestione degli interventi soggetti a intervento diretto, al fine di ottenere mediante l'utilizzo di elementi premiali interventi improntati ad una elevata qualità ambientale, energetica ed urbanistica, e alla realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa.
5. Per la promozione e l'attuazione dell'incentivazione di interventi che consentano il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e di riqualificazione urbana nonché per favorire la promozione del risparmio energetico e del contenimento dei carichi ambientali il Piano delle Regole disciplinerà le modalità per la attribuzione di incentivi volumetrici agli interventi che consentano il raggiungimento di tali obiettivi.

## Capo II° - Destinazioni d'uso

### ART. 9 – DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.
2. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
3. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
  - a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
  - b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
  - c) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
  - d) Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico: Gli usi e le funzioni anche se ad iniziativa privata che costituiscano attrezzature e servizi, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale e siano accreditate dall'amministrazione comunale secondo le procedure del Piano dei servizi. Rientrano in tali destinazioni gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi secondo le leggi nazionali e regionali in materia.
4. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
5. Il Piano delle regole individua:
  - Le destinazioni d'uso principali per ogni ambito;
  - Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse nella principale;
  - Le specifiche destinazioni d'uso escluse dai nuclei di antica formazione e da luoghi sensibili;
  - Le modificazioni d'uso rilevanti;
  - Le modalità di verifica di compatibilità d'uso di per specifiche funzioni;

## **ART. 10 – CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

### **1. Residenziale**

- a. residenziale, costituita dalle funzioni abitative e dalle attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;

### **2. Produttiva**

- a. artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- b. produttiva, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

### **3. Commerciale, direzionale, alberghiera**

- a. commerciale per la vendita al dettaglio costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- b. commerciale per la vendita all'ingrosso, costituita dall'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- c. pubblici esercizi, locali di svago di prossimità costituita da pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e locali di svago e gioco, con capienza inferiore o uguale a 40 persone;
- d. direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di servizi, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni complessive maggiori di 250 mq di slp,

- e. turistico e ricettiva costituita oltre che dall'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, nonché strutture ricettive con finalità socio assistenziali, anche di iniziativa privata;
- f. sportiva e per il tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e le varie forme di attività ricreative;

#### **4. Agricola**

- a. agricola produttiva; caratterizzata dall'attività di coltivazione dei suoli e di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento esercitata in forma imprenditoriale da persone fisiche o giuridiche aventi i requisiti di cui agli artt. 59 e 60 della LR 12/2005;
- b. residenziale agricola, relativa alla residenza dell'imprenditore agricolo professionale e dei salariati agricoli, così come individuati dall'art. 60, 1° comma della LR 12/2005.

## **ART. 11 – PRINCIPI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le destinazioni d'uso indicate per le aree sono relative a sottosuolo, suolo e soprasuolo. Le destinazioni delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
2. Ai fini dell'individuazione delle destinazioni d'uso in contrasto con i tradizionali valori architettonici e ambientali dei luoghi, il contesto sociale, nonché l'identità e la cultura locale, si definiscono i seguenti principi:
  - gli ambiti su cui hanno effetto le esclusioni di destinazioni d'uso individuate sono: i nuclei di antica formazione come specificatamente individuati nel piano delle regole; i luoghi sensibili ovvero i luoghi pubblici di elevato valore morale o destinati all'aggregazione o formazione dei minori; gli ambiti storici di elevato interesse storico testimoniale, ovvero quelle parti dei nuclei storici ove la preminenza della conservazione e della tutela dei valori architettonici e ambientali, rende particolarmente sensibile il contesto sociale e il tema della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.
  - la tutela del carattere architettonico dei nuclei storici si caratterizza anche nel rapporto tra involucro edilizio e funzione insediata, la quale dovrà avere le caratteristiche di costante tipologica come nei tratti architettonici;
  - il governo del territorio si concretizza nella traduzione dei doveri della Pubblica Amministrazione, tra i quali è annoverata la tutela della salute pubblica, in tutte le sue componenti (fisica, psichica ecc.) e, in modo particolare, per quella dei minori, in rapporto con identità culturali storicizzate meritevoli di tutela, come ad esempio i luoghi di culto;
3. Sono modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti quelle che determinano variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il Piano delle Regole ne individua specificatamente i casi.
4. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
  - tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
  - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

5. Il piano delle regole individua le specifiche destinazioni d'uso per le quale è necessario condurre una valutazione di compatibilità, al fine di garantire l'adeguato inserimento urbanistico, ambientale ed igienico sanitario. A tal proposito si specifica che in tutto il territorio comunale gli insediamenti produttivi, oltre che avere caratteri coerenti con i requisiti igienico-sanitari e di legge, devono adeguatamente inserirsi nel tessuto urbano ed essere compatibili con la disponibilità e i caratteri dei servizi e delle attrezzature esistenti al contorno e/o previste.
6. Agli effetti della presente normativa, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. Parimenti viene equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari che venissero interessati da opere edilizie, finalizzate a rendere più adeguata e funzionale la tipologia distributiva preesistente da effettuarsi entro il biennio successivo alla modifica di destinazione d'uso.
7. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
8. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori per le quali la legge non impone comunicazione, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate all'atto del cambio d'uso e comunque non oltre giorni 30 dal cambio stesso, oltre ad aggiornamento della dichiarazione su imposte sugli immobili.

## **ART. 12 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE**

1. Al fine di garantire la qualità urbana e della vita dei cittadini, la tutela dell'ambiente antropico e naturale il Documento di Piano individua, in considerazione dei peculiari caratteri geo morfologici, ambientali e dell'organizzazione morfologica del continuum compatto degli insediamenti già presenti nel territorio il presente documento, a valore sull'intero territorio comunale, anche negli ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole prevede l'esclusione della possibilità di insediamento di quelle attività che si ritengono non compatibilità non compatibili con il sistema territoriale e antropico complessivo del territorio.
2. Sono vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:
  - industria di produzione di prodotti chimici di base;
  - industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
  - concerie delle pelli e del cuoio;
  - attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
  - impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari
  - impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione, fatta eccezione per quella derivante da fonti energetiche rinnovabili
  - impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici
  - industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
  - industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
  - industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
  - fonderie di prima fusione;
  - impianti per il trattamento dei rifiuti.
3. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate e sono soggetti alla disciplina dell'art. 51 delle norme del Piano delle Regole
4. Quanto previsto dal precedente comma non si applica per gli insediamenti disciplinati in via transitoria nel Piano delle Regole.

## Capo III° - Ambiti di Trasformazione

### ART. 13 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le tavole 6 e 7 del Documento di Piano definiscono il quadro complessivo di organizzazione strutturale del territorio, individuandone tutti gli elementi che concorrono alla formazione della struttura urbana e dell'organizzazione territoriale e funzionale.
2. All'interno di tale quadro vengono individuati gli Ambiti di Trasformazione, quali parti di territorio che si ritengono adeguate, per collocazione, dimensione e caratteri urbanistici, a definire l'insieme delle previsioni di ampliamento del tessuto urbanizzato che risultano necessarie a completare il quadro delle previsioni insediative per il soddisfacimento del fabbisogno stimato per il decennio.
3. Tali Ambiti vengono definiti come "Ambiti di Trasformazione" (ATR) e possono essere a destinazione residenziale o per altre funzioni urbane.
4. Negli ambiti di trasformazione i diritti edificatori non sono determinati dalle previsioni del DdP e delle presenti norme, ma saranno attribuiti a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo cui ciascun ambito è subordinato.
5. Il presente Documento di Piano individua un unico Ambito di Trasformazione residenziale in località "Sargagneta" che viene assoggettato, oltre che al rispetto generale dei contenuti delle presenti norme all'indicazioni e alle prescrizioni specifiche del successivo art. 8, ferma restando comunque la possibilità per l'Amministrazione Comunale, durante l'intera fase di vigenza del presente Documento di Piano di prevedere, mediante procedura di variante al DdP e previa verifica di VAS, di individuare eventuali ulteriori Ambiti di Trasformazione.

## **ART. 14 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE SARGAGNETA**

1. L'ATR della Località Sergagneta, come individuato in cartografia, si estende su una superficie complessiva di 13.125 mq di superficie territoriale ed è caratterizzato da continuità con il tessuto urbanizzato consolidato, ponendosi come intervento di espansione dell'edificato residenziale in un ambito di frangia urbana, compatibile con il tessuto insediativo.
2. È prevista la possibilità di proporre, mediante la presentazione di un piano attuativo o di programma integrato di intervento, estesi all'intera superficie territoriale, l'edificazione di edifici a destinazione residenziale con src massima di 2.665 mq. (mc. 8000). La verifica di tale possibilità edificatoria sarà effettuata con i criteri di misurazione così come definiti nella disciplina del Piano delle Regole.
3. I parametri urbanistici inerenti le altezze, le superfici coperte, le distanze, i rapporti di permeabilità potranno essere proposti in sede di presentazione del progetto di Piano Attuativo, in funzione di approfondimenti qualitativi inerenti l'impianto morfologico degli insediamenti, i caratteri e rapporti tra le superfici di aree di verde privato e le superfici di verde pubblico e/o di salvaguardia e mitigazione ambientale, avendo riguardo alla definizione di altezze coerenti con i caratteri dell'edificazione delle zone collinari e la necessità di mantenere linee e prospettive di visuale verso gli elementi del paesaggio montano. L'edificazione dovrà essere caratterizzata da elevate prestazioni energetiche, tendenti all'autosufficienza.
4. Le aree di proprietà comunale interne all'ambito di trasformazione potranno essere oggetto di interventi strategici connessi con gli obiettivi di incentivazione per particolari interventi di riqualificazione urbana ed edilizia del centro storico. In tal caso fermo restando gli obiettivi individuati ai precedenti commi la volumetria massima prevista potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
5. La proposta di intervento dovrà essere formulata a seguito dell'espletamento delle indagini e approfondimenti specifici propedeutici alla progettazione previsti dalla disciplina della componente geologica del PGT. Tali indagini costituiranno il primo e pregiudiziale elemento per la definizione delle quantità edificatorie possibili all'interno dei massimi consentiti.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere predisposto sulla base dei seguenti criteri insediativi: 1) adeguamento della viabilità di accesso; 2) organizzazione della viabilità di accesso interna; 3) valorizzazione del rapporto tra edificazione –verde privato e ambiente; 4) collocazione della giacitura dell'edificazione congrua dell'impianto morfologico dell'area; 5) partecipazione pro-quota dell'edificazione.

## Capo IV° - Piani Attuativi

### ART. 15 – INDIRIZZI SPECIFICI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA DEI PIANI ATTUATIVI

1. Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione e per quelli contenuti nel piano delle regole, dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.
2. I perimetri ed i parametri dei Piani attuativi posti all'interno della città consolidata sono quelli indicati e disciplinati nel Piano delle regole.
3. Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:
  - prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
  - valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
  - attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali
  - individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
  - favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature
  - promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.
4. Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.
5. L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all'interno dei P.A. quegli elementi "premiali" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione sia degli interventi di recupero urbanistico ed urbano sia di nuova edificazione, che abbiano caratteri di elevata qualità urbana.
6. Le proposte dei Piani Attuativi dovranno essere attivate prima della fase di progettazione degli interventi mediante la presentazione di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.

## **ART. 16 – CONTENUTI MINIMI DEI PIANI ATTUATIVI IN MATERIA DI DOTAZIONI DI AREE PUBBLICHE**

1. I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dal regolamento edilizio e dalle Leggi in materia e in particolare di quelli indicati nelle presenti norme.
2. Nei piani attuativi il dimensionamento delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o collettivo dovrà avvenire secondo le disposizioni, i principi, le caratteristiche e le quantità contenute nel piano dei servizi e delle regole.
3. La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura indicata dal Piano dei Servizi, anche l'eventuale possibilità di monetizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o collettivo, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della Lottizzazione.
4. Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nello ambito della zona soggetta a P.d.R.
5. In tutti i Piani Esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro. I costi di realizzazione della rete viaria di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria. La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superfici potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificativo del comparto.
6. Potrà essere prevista in luogo della monetizzazione delle aree a standard la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal PGT all'esterno del perimetro del piano. Tale cessione potrà essere effettuata anche per le aree di parcheggio qualora le aree da cedere siano poste a non più di 200 mt. dall'area soggetta a Piano Attuativo. Potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

## **ART. 17 – ELEMENTI ESSENZIALI DELLA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE**

1. La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.
2. In particolare, la convenzione deve prevedere:
  - la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi e comunque in misura non inferiore alle disposizioni sul "carico urbanistico primario" così come definite dal Piano dei Servizi,
  - le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
  - l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
  - la cessione delle aree per altri standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuto necessario prevedere all'interno del comparto secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;
  - la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
  - le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la relazione economica allegata al Piano Attuativo;
  - 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 qualitativi, e le modalità per gli interventi sostitutivi del Comune;
  - le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

## **ART. 18 – INTERVENTI DI RELIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE NEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

1. In tutti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione di interventi pubblici, le aree necessarie per l'attuazione di tali interventi potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o potranno essere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati proprietari che rimarranno titolari dei diritti edificatori assegnati dalla disciplina del PGT, in regime di compensazione, e potranno utilizzare successivamente tali diritti.
2. In tali aree l'intervento potrà essere attuato direttamente da parte del Comune, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche o attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato sia per interventi di Edilizia pubblica convenzionata sia per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico in regime di accreditamento, come previsto dall'art. 8 del Piano dei Servizi.
3. Tutti gli interventi sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla loro definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza e dei soggetti portatori di interessi pubblici o collettivi ai sensi della legislazione e normative vigenti.

**TITOLO III°**  
**DISPOSIZIONI PAESAGGISTICHE**

**ART. 19 – II PGT QUALE ATTO DI MAGGIOR DEFINIZIONE PAESISTICA**

1. Il PGT di Gazzaniga ai sensi delle disposizioni del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, si costituisce quale atto di maggior definizione paesistica del PTPR e del PTCP della Provincia di Bergamo e in tal senso garantisce un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesistici rispetto agli strumenti sovraordinati.
2. Il Documento di Piano riconosce e definisce gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale e ne individua gli indirizzi di tutela, demandando al Piano delle Regole le disposizioni normative ed al Regolamento edilizio quelle progettuali.

## **ART. 20 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA.**

1. Ai sensi della parte IV -sezione normativa- del Piano Paesistico allegato al PTR, in tutto il territorio comunale, i progetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi provvedimenti abilitativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
2. Ai sensi dell'Articolo 34 c. 2 lett. a) –sezione normativa- del Piano Paesistico allegato al PTR, il Documento di Piano, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale. La carta di sensibilità paesistica è corredata dalla carta della struttura del paesaggio.
3. La suddetta classificazione è da considerarsi vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico. Sono ammesse variazioni di sensibilità maggiori o minori sulla scorta di valutazione della commissione del paesaggio e solo nel caso di specifico approfondimento paesistico condotto secondo i contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002" e secondo gli indirizzi quadro definiti per l'unità di paesaggio di riferimento.
4. La documentazione da presentare a corredo dei progetti di trasformazione del territorio è definita dalle norme in materia e dal regolamento edilizio comunale.

## **ART. 21 – INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO.**

1. E' demandata al Piano delle Regole l'individuazione e la disciplina gli ambiti di interesse paesistico al fine di perseguire gli obiettivi paesistici definiti nel Piano Paesaggistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
2. Il Documento di Piano afferma il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesaggistico - ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, statuendo che tali aree non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005. E' demandata al Piano delle regole l'individuazione degli interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione con l'obiettivo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.
3. Ai sensi dell'art. 17 c. 4 della sezione normativa del Piano Paesistico Regionale il presente PGT delimita e articola il regime normativo degli ambiti di elevata naturalità, secondo gli obiettivi del PTR. E' demandata al Piano delle Regole l'individuazione dei perimetri degli ambiti di elevata naturalità in conformità al Piano Paesistico Regionale.
4. Negli ambiti di interesse paesistico il Piano delle Regole individua i fabbricati di interesse paesistico riconosciuti quali testimonianza significativa dell'architettura rurale seriana e per i quali è necessario tutelarne l'identità.

## **ART. 22 – VINCOLO PAESAGGISTICO NELLE FASCE DEI FIUMI E DEI TORRENTI**

1. Ai sensi dell'art. 142 c. 2 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 la disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B.
2. Ai sensi e per gli effetti del precedente comma 1, il PRG vigente alla data del 6 settembre 1985 in comune di Gazzaniga annoverava tra le zone B anche le zone urbanistiche convenzionalmente denominate D1 e G, che rientrano nella definizione e nei limiti di densità della zone di completamento di cui all'art. 7 c. p.to 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
3. Il Documento di Piano individua le aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti del precedenti commi 1 e 2.