



Regione Lombardia



Comune di Sotto il Monte
Giovanni XXIII



Provincia di Bergamo

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2021

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



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

dott. geol. Carlo Pedrali

DOCUMENTO DI PIANO

All.4

Adottato con deliberazione del C.C. n. 25 del 13/05/2022
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 15/06/2022
Approvato con deliberazione del C.C. n.2 del 19/01/2023
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

Data adozione

13/05/2022

Data approvazione

19/01/2023

Scala

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 1 Attuazione**

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.
La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 Compensazione e perequazione

- 1) La L.R. 12/2005 introduce all'art. 8 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.
- 2) Tale principio permette in maniera sostanziale di governare quei processi di riqualificazione ambientale urbana nonché di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 3) Il Documento di Piano avendo carattere programmatico e strategico definisce i criteri per l'assegnazione di "diritti edificatori" a fronte di "benefici" aggiuntivi a quelli che di norma sono legati al programma d'intervento.
- 4) A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si sono previste le "Prestazioni Pubbliche Attese" al fine di dare fattiva realizzazione delle opere d'interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi, onde poter colmare le carenze esistenti a riguardo.
- 5) Come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, "le compensazioni" sono state ipotizzate nell'ottica di poter dare fattiva attuazione alla realizzazione delle principali opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi, attraverso un contributo commisurato, per ogni intervento di trasformazione, all'indice di edificabilità consentito e/o la realizzazione di opere o la cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 3 Ambiti di trasformazione**

- 1) Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio inedificate e non urbanizzate, o ambiti già edificati con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonei allo sviluppo del tessuto urbanistico ed edilizio; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati di necessari servizi pubblici.
- 2) Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art.2 ed in alcuni casi per ambiti di limitata estensione a permesso edilizio convenzionato.
- 3) I Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere:
 - le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
 - le aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate a verde privato;
 - le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, da cedere interamente al Comune e da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o con atto d'obbligo unilaterale, senza oneri per il Comune.

Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali

- 1) Negli Ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per la morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività compatibili.
- 2) Sono pertanto consentite tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico - ricettiva e commerciale anche se configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e di attività svolte in forma artigianale di servizio, così come meglio specificato al successivo articolo 5.
- 3) Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti, ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.
- 4) Negli Ambiti di trasformazione a recupero Atre, nelle more di formazione dei P.A., sono ammessi solo interventi di manutenzione.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 5 Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, 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, si dice:
 - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea 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) **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori:
 - a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 - b) le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
 - c) attività turistico – ricettive, terziarie ed attività di somministrazione tipologia unica
 - d) magazzini e depositi, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - e) le attività svolte in forma artigianale di servizio con SIp massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive e che siano compatibili con le cogenti normative ambientali, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
 - f) le autorimesse interrate e pubbliche;
 - g) le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, con superfici di vendita non superiore a mq. 150.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

5) Usi vietati:

negli ambiti di trasformazione residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.l.p. maggiore di mq 200,00;
- le attività artigianali non ricomprese al precedente comma 4 lettera e;
- le stalle;
- i macelli;
- locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931 che possano arrecare molestia con rumori e disturbo della pubblica quiete;
- le attività commerciali di media struttura di vendita e di grande distribuzione;
- tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti di trasformazione destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
 - c) attività per deposito e stoccaggio, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
 - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e) attività turistico - ricettive, terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, qualora previste nella scheda d'ambito di intervento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;

- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore del 10% della Slp con il limite massimo di mq. 300 di SL.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte, insediate in ambiti di trasformazione produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.I.p. totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.
- 7) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, sili e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

Nel computo della superficie coperta sono escluse: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore mt. 3,00, tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli aggetti aperti, con sporgenza massima fino a mt. 1,50.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio.

- b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto delle Norme del Piano delle Regole;
- 8) Negli ambiti di trasformazione produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere mantenute di norma a verde alberato.
- 9) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista nelle schede del relativo "Ambito di Trasformazione", oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89, di cui almeno la metà di quest'ultima deve trovare collocazione in apposita area delimitata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto della attività.
- 10) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti ad ambiti agricoli, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

- 11) Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.
- 12) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, per lo svolgimento delle seguenti attività:
- a) le attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe, lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
- allevamenti di animali;
 - stalla di sosta per il bestiame;
 - mercati di bestiame;
 - allevamento di larve ed altre esche per la pesca;
 - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione;
 - centrali termoelettriche;
 - concerie;
 - distillerie;
 - filande;
 - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia;
 - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazioni di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità;
 - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche;
 - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
 - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali;
 - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura;
 - petrolio raffinerie;
 - salumifici con macellazione;

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- scuderie, maneggi;
 - stazioni di disinfestazione;
 - zincatura per immersione in bagno fuso;
 - zuccherifici, raffinazione dello zucchero;
- b) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante;
- c) impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del DLgs 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- d) le attività commerciali di media struttura di vendita;
- e) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o Piano Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.

Art. 7 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi

- 1) Le proposte di Piani Attuativi, per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione, 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) 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.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 3) Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.
- 4) L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare all'interno dei P.A., laddove necessario, quegli elementi "premiati" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.
- 5) I Piani Attuativi saranno proposti dai soggetti attuatori, i quali indicheranno all'Amministrazione comunale i perimetri sui quali intendono operare, proponendo al Comune non solo la quota di edificazione sulla quantità complessiva che l'ambito di trasformazione prevede, ma anche quelle indicazioni che vadano verso l'interesse pubblico e si muovano secondo gli obiettivi ed i criteri fissati nel Documento di Piano.
I perimetri delle aree di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, hanno pertanto solo valore indicativo e sono da intendersi come perimetri massimi.

Art. 8 Prescrizioni di intervento e vincoli

- 1) Relativamente agli interventi edilizi da realizzare negli ambiti di trasformazione, sia residenziali che produttivi, vale la normativa del Piano delle Regole per quanto non in contrasto con le presenti norme.

Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche

- 1) I progetti dei Piani Attuativi inerenti agli ambiti di trasformazione dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 10.
- 2) Relativamente all'edificabilità di tipo residenziale, viene stabilito l'obbligo di realizzare, all'interno di ciascun ambito di intervento, servizi pubblici e/o di uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.
- 3) Per quanto riguarda l'edificazione di tipo produttivo, si dovrà prevedere una dotazione di standard a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.
- 4) Nel caso i piani attuativi e/o i Permessi edilizi convenzionati prevedano negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a quella lorda di pavimento delle destinazioni commerciali e/o terziarie.
- 5) A giudizio dell'Amministrazione comunale è consentita la monetizzazione delle aree a servizi di cui sopra; potrà altresì essere prevista, in luogo della monetizzazione, la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.G.T. all'esterno del perimetro del piano attuativo.
- 6) In ogni Piano Attuativo dovranno essere previsti i necessari meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 7) L'Amministrazione comunale potrà, in luogo alla corresponsione delle "Prestazioni Pubbliche Attese" indicati nelle schede d'ambito, concordare, in sede di convenzione, la realizzazione di infrastrutture pubbliche e servizi di interesse pubblico, il cui valore, accertato attraverso computo metrico, sia almeno pari a quello delle superfici che avrebbero dovuto essere cedute quale "compensazione" (art.2).

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del D.d.P.**

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento, specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione o programmate dagli enti competenti.
- 2) Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:500 o 1:1.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.
- 3) Progetto planivolumetrico, almeno in scala adeguata, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- 4) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.
- 5) Progetto preliminare e computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico quali "compensazioni" previste nelle schede d'Ambito.
- 6) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- 7) Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione delle "Prestazioni Pubbliche Attese", in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo, suddivisi tra le diverse funzioni previste;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.
- 8) Progetto relativo all'invarianza idraulica e idrologica ai sensi del Regolamento Regionale in materia.
- 9) Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzia in particolare il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e al programma temporale di attuazione degli interventi, con eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- 10) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.

A corredo della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 3;
- relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Art. 11 La rete ecologica di livello comunale "REC"

1. La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola A5 ha lo scopo principale di individuare i principali elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo. La REC stabilisce in modo particolare i collegamenti tra i versanti del Monte Canto e la fascia di pianura, lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico e tra le aree di pianura in modo da salvaguardare le connessioni esistenti. La REC ratifica altresì gli interventi di scala sovracomunale che rientrano nel progetto FARE Arco Verde e R.E.T.I. e che coinvolgono il territorio comunale di Sotto il Monte Giovanni XXIII.
2. La REC non si configura come vincolo sul territorio ma bensì come strumento per la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti. La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.
3. La REC si compone di Varchi ecologici, Nodi della rete, Corridoi terrestri, Aree di supporto ed Elementi di criticità per la rete ecologica.
I **Varchi ecologici** sono aree di particolare importanza ecologica da preservare e individuano nello specifico gli ambiti di intervento previsti dai progetti FARE Arco Verde e R.E.T.I.
I **Nodi della rete** individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

I **Corridoi terrestri** sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica.

Le **Aree di supporto** sono aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica.

Gli **Elementi di criticità** sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.

Nei Nodi della rete e nelle Aree di supporto le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti.

I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (Fondo verde) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.

Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico.

Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.

4. Nelle aree dove si localizzano gli interventi previsti dal progetto FARE Arco Verde (*Ambito secondario A – Torrente Grandone*) e R.E.T.I. (*Ambito REC 06*), come individuate nella tavola A5, non sono ammesse trasformazioni che ne possano alterare le finalità.

L'**Ambito d'intervento REC 06** consistente nel miglioramento della connettività ecologica fra l'area prioritaria per la biodiversità "Canto di Pontida" e le formazioni boscate della porzione centrale dell'Isola Bergamasca mediante:

- la realizzazione di un ecodotto sottostradale e allestimento di reti di sbarramento a tutela della fauna;
- il mantenimento di un prato permanente;
- la creazione di fasce arbustive e fasce boscate

L'**Ambito secondario A – Torrente Grandone** prevede un potenziamento del ruolo del torrente Grandone e delle aree ad esso circostanti, come luogo significativo per il passaggio della fauna in quanto il corso del torrente funge da corridoio ecologico tra il complesso dei colli del Monte Canto e il comparto pianiziale dell'Isola Bergamasca. Le opere previste sull'ambito avranno molteplici finalità:

- trasformare i margini rigidi in margini porosi;
- realizzare un'area umida
- indirizzare il passaggio della fauna (dissuasori ed ecodotti).

5. Negli ambiti di nuovo insediamento previsti nel documento di piano devono essere valutati interventi di potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica di livello locale, quali forme di compensazione ambientale. Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di nuovo insediamento, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 12 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato

- 1) Dalla data di adozione degli atti di P.G.T. si applica il regime di salvaguardia previsto dalla disciplina della legge 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni, a tutti gli interventi previsti dal PGT vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire o Titoli edilizi non già divenuti efficaci.

All.4 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**INDICE**

Art. 1 Attuazione	1
Art. 2 Compensazione e perequazione	1
Art. 3 Ambiti di trasformazione	2
Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali	2
Art. 5 Destinazioni d'uso - Ambiti di Trasformazione Residenziali	3
Art. 6 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi.....	4
Art. 7 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi	7
Art. 8 Prescrizioni di intervento e vincoli	8
Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche	8
Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del D.d.P.....	10
Art. 11 La rete ecologica di livello comunale "REC"	11
Art. 12 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato.....	13