

modificato come da DCC. n. 8 del 15 maggio 2013  
di approvazione definitiva

**COMUNE DI RANZANICO**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO DI PIANO**

MODALITA' ATTUATIVE

ALLEGATO

**DP/7**

DICEMBRE 2011  
LUGLIO 2012  
GIUGNO 2013

Gruppo di progettazione:  
ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI  
ARCHITETTO PAOLO CARZANIGA  
ARCHITETTO FULVIO DONATI  
GEOLOGO: DOTT. FABIO PLEBANI  
AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

- Art. 1 Attuazione del Documento di Piano
- Art. 2 Ambiti di trasformazione
- Art. 3 Indirizzi per la progettazione degli Ambiti di trasformazione
- Art. 4 Edificabilità
- Art. 5 Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità
- Art. 6 Linee guida per la progettazione e l'attuazione dei Piani attuativi
- Art. 7 Esame d'impatto paesistico dei progetti
- Art. 8 Compensazione urbanistica
- Art. 9 Fondo aree verdi
- Art. 10 Interferenze con la Rete ecologica regionale (RER)
- Art. 10bis Piano locale d'interesse sovracomunale (PLIS)
- Art. 11 Rimando alle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole
- Art. 12 Deroghe

## **Art. 1 - Attuazione del Documento di Piano**

- 1.1 Le presenti norme stabiliscono la disciplina per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Ranzanico - ai sensi della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni - nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 1.2 Il Documento di Piano definisce gli obiettivi strategici del Piano di governo del territorio e, tra questi, individua gli Ambiti di trasformazione.
- 1.3 Il Documento di Piano, che ha validità quinquennale ed è sempre modificabile con le procedure previste dalla LR 12/05, non conforma i suoli, nel senso che giuridicamente non assegna capacità edificatorie alle aree oggetto di trasformazione. L'edificabilità pertinente ciascun Ambito di trasformazione viene definitivamente attribuita dal discendente Piano attuativo.

## **Art. 2 - Ambiti di trasformazione**

- 2.1 Gli Ambiti di trasformazione costituiscono le operazioni di maggior incidenza del processo di organizzazione e potenziamento del Sistema insediativo comunale. Riguardano parti del territorio inedificate, o già edificate con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonee allo sviluppo del tessuto urbanistico e edilizio locale. In tali Ambiti il Piano di governo del territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.
- 2.2 Gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a Piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata, o - nei casi eventualmente previsti - a Permesso edilizio convenzionato. Di norma l'intervento è esteso all'intero Ambito perimetrato.
- 2.3 Il Documento di Piano individua 1 Ambito di trasformazione. La scheda riportata nell'allegato elaborato DP/8 dà conto delle specificità insediative da utilizzare in sede di promozione attuativa.
- 2.4 Per la disciplina dei Piani attuativi o dei Permessi di costruire convenzionati si deve far riferimento all'articolato di merito inserito nelle Norme di attuazione del Piano delle Regole.
- 2.5 Previa motivata richiesta preventiva del soggetto attuatore, la Giunta comunale potrà autorizzare la formulazione di proposte che investano porzioni d'Ambito. La procedura relativa deve prevedere che:
  - uno o più proprietari interessati a un determinato Ambito di trasformazione si fanno promotori ed inoltrano specifica istanza preliminare alla Giunta co-

munale;

- l'istanza preliminare è costituita dalla documentazione minima necessaria ad illustrare: l'Ambito oggetto di progettazione; l'elenco dei soggetti promotori; le motivazioni sottese all'iniziativa e che non consentono di sviluppare il progetto nella sua integrità;
- la Giunta valuta l'istanza preliminare e, se la ritiene compatibile, la avalla; fornisce nel merito - con specifico deliberato - gli indirizzi, gli obiettivi e le aspettative pubbliche relative all'Ambito di trasformazione considerato;
- il promotore si fa quindi carico di predisporre uno *Schema urbanistico strategico*, avendo cura di:
  - recepire le indicazioni della Giunta;
  - rispettare gli obiettivi generali e di dettaglio (ambientali, infrastrutturali, ...) dettati dal PGT per l'Ambito considerato;
  - individuare le *Unità minime d'intervento* da assoggettare a successiva pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato;
  - definire i diritti/doveri di tutti i proprietari interessati all'Ambito, garantendo l'equità nelle scelte e nella distribuzione degli obblighi/impegni discendenti.

La proposta di *Schema urbanistico strategico*, valutata preventivamente dalle Commissioni comunali competenti, è sottoposta all'approvazione della Giunta comunale.

L'avallo della proposta da parte della Giunta (anche con modifiche ed integrazioni) costituisce titolo per l'attivazione dei Piani attuativi o dei Permessi di costruire convenzionati riferiti alle diverse *Unità minime d'intervento*, individuate dallo *Schema urbanistico strategico*.

I Piani attuativi sono adottati/approvati dal Consiglio comunale sulla base dei disposti dell'art. 14 della LR 12/05.

Con la medesima procedura possono essere valutate - sempre dalla Giunta comunale - eventuali proposte di Variante allo *Schema urbanistico strategico*; le proposte possono essere avanzate anche da promotori diversi rispetto a quelli che hanno dato il via al percorso originale.

Le Varianti dovranno uniformarsi agli obiettivi ed agli indirizzi di carattere generale del progetto originale (fatti salvi gli adeguamenti/aggiustamenti eventualmente concordati con la Giunta) e dar conto dello stato di attuazione dello *Schema* già approvato.

## 2.6 Sono fatte salve le norme di cui all'art. 12.4 ed all'art. 14.12 della LR 12/05.

### **Art. 3 - Indirizzi per la progettazione degli Ambiti di trasformazione**

- 3.1** Le proposte per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire nella costruzione delle proposte progettuali, nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come obiettivo generale della progettazione.
- 3.2** La progettazione attuativa dovrà:
- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale ed urbana;
  - individuare un approccio progettuale che preveda interventi improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove previsti o necessari;
  - favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico o privato d'interesse pubblico ed il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature eventualmente già previsti nel territorio comunale;
  - 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;
  - calibrare gli interventi della viabilità di Piano attuativo attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità generale urbana;
  - attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani d'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;
  - promuovere l'utilizzo di tipologie/tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.
- 3.3** Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia nella fase della progettazione che nella successiva gestione.
- 3.4** Nella redazione del progetto dovrà essere posta particolare cura nella definizione delle quote di "piano di spiccato" dei vari edifici, in maniera tale da contenere l'impatto visivo degli stessi.
- 3.5** L'Amministrazione valuterà la possibilità d'individuare - laddove necessario ed attraverso procedure di Variante al DdP - quegli elementi "premiati" che possano

consentire di incentivare gli operatori alla proposta ed alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.

- 3.6** Gli interventi sulla porzione dell'Ambito di trasformazione AT/1 disciplinata quale "aree agricole con finalità di protezione e conservazione", di cui all'art. 65 delle Norme di attuazione del PTCP, dovranno essere caratterizzati da una progettazione ed un'esecuzione volte a limitare al massimo l'occupazione del suolo e perseguire un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

#### **Art. 4 - Edificabilità**

- 4.1** I dati di progetto riportati dalla Scheda dell'Ambito di trasformazione sono:
- prescrittivi, per quanto attiene i parametri, gli indici edificatori e le edificabilità a quantità predefinita;
  - indicativi, per quanto riguarda le indicazioni quantitative, che potranno essere modificate a seguito dell'esatta definizione dimensionale derivante dalla rilevazione topografica dei siti.

#### **Art. 5 - Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità**

- 5.1** La Scheda dell'Ambito di trasformazione individua la quota di aree per servizi pubblici o per attrezzature d'interesse pubblico cui l'Ambito stesso deve dotarsi e mettere a disposizione per la pubblica fruibilità.
- 5.2** Possono altresì essere individuate la quota e la tipologia di servizio di obbligatoria esecuzione e quindi non monetizzabile, a termine delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.
- 5.3** I relativi dimensionamenti potranno modificarsi a seguito dell'esatta definizione dei dati quantitativi d'Ambito, come previsto al precedente art. 4.

#### **Art. 6 - Linee guida per la progettazione e l'attuazione dei Piani attuativi**

- 6.1** Per l'Ambito di trasformazione sono individuate le linee guida cui attenersi in sede di progettazione urbanistica e edilizia e di attuazione dei relativi Piani attuativi.
- 6.2** Le linee guida devono intendersi come criteri orientativi, da approfondire a cura del promotore dell'iniziativa, fatta in ogni caso salva la possibilità dell'Ente di dare nel merito, in sede di valutazione dell'intervento, ulteriori disposizioni di dettaglio.

- 6.3 Le linee guida assumono in ogni caso valore prescrittivo laddove espressamente previsto dalla relativa Scheda d'Ambito.

### **Art. 7 - Esame d'impatto paesistico dei progetti**

- 7.1 Tutti i progetti di Piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio. A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002.
- 7.2 Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" stabiliti dall'elaborato di riferimento allegato al Piano delle Regole, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

### **Art. 8 - Compensazione urbanistica**

- 8.1 L'Amministrazione comunale - in applicazione del regime della compensazione urbanistica prevista dall'art. 11 della LR 12/05 - prevede che, in sede di attuazione degli interventi relativi agli Ambiti di trasformazione, il promotore si faccia carico della cessione gratuita al Comune di una quota di aree per servizi od attrezzature d'interesse pubblico, aggiuntiva rispetto a quella dovuta a termine di legge e di PGT. Tale quota aggiuntiva è determinata dalla Scheda riportata nell'elaborato DP/8 del Documento di Piano.
- 8.2 Alternativamente alla possibilità descritta al precedente art. 8.1, l'Amministrazione comunale può determinare che l'onere compensativo sia utilizzato per la realizzazione di servizi per attrezzature pubbliche, anche poste esternamente all'Ambito stesso.
- 8.3 L'Amministrazione comunale, in sede di perfezionamento della Convenzione di Piano attuativo o di Permesso di costruire e fatte salve diverse prescrizioni esplicitamente riportate sulle Schede citate, potrà determinare:
- la totale - o parziale - monetizzazione delle aree aggiuntivamente dovute in cessione a titolo di onere compensativo;
  - l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'attrezzatura o di un'opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'area in narrativa.

## **Art. 9 - Fondo aree verdi**

- 9.1** A fronte degli effetti esplicitati dalle azioni di Piano nei confronti delle varie componenti del Sistema ambientale, nonché dei criteri di sostenibilità definiti dall'art. 12 delle NTA del Piano delle Regole, è necessario introdurre misure di mitigazione atte a limitare gli impatti che alcune delle azioni stesse possono verosimilmente generare.
- 9.2** Di conseguenza - ai sensi dell'art. 43.2bis della LR 12/05, della DGR n. 8757/08 e delle discendenti Deliberazioni comunali attuative - è prevista, per gli Ambiti di trasformazione che interessino parti di territorio non ancora edificate, una miglioramento del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità.
- 9.3** Le previsioni discendenti sono recepite dalla Scheda relativa all'Ambito di trasformazione AT1 contenuta nell'allegato DP/8 del Documento di Piano.

## **Art. 10 - Interferenze con la Rete ecologica regionale (RER)**

- 10.1** I Piani attuativi relativi alle aree soggette a trasformazione urbanistica, per le parti incluse negli elementi di Primo o Secondo livello della Rete ecologica regionale (di cui alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009), dovranno essere supportati da idonei studi disciplinari che diano atto delle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambientale:
- dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli - di qualsiasi natura e dimensione - esistenti nell'area oggetto d'intervento; tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
  - le aree cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse negli elementi della RER di Primo livello e non inferiore al 40% per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
  - dovranno essere previste, negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore:
    - ad 1 albero ogni 100 mq per le superfici incluse negli elementi di Primo livello;
    - ad 1 albero ogni 150 mq per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;

- dovranno prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture;
- per i soli ambiti interessanti - in tutto od in parte - elementi di Primo livello, le recinzioni delle aree private andranno realizzate con siepi - eventualmente adiacenti - poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data d'adozione del PGT ed orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

### **Art. 10bis - Piano locale d'interesse sovracomunale (PLIS)**

**10bis.1** Il territorio del Comune di Ranzanico ricade integralmente nel perimetro del PLIS "Lago di Endine" riconosciuto con deliberazione della Giunta Provinciale n. 320 del 6 giugno 2005.

**10bis.2** Il territorio comunale è articolato dal PLIS in quattro sub-aree:

- area Parco 1: fascia a lago;
- area Parco 2: fascia intermedia;
- area Parco 3: fascia alta;
- area esterna al Parco.

Per l'individuazione delle sub-aree si deve far riferimento alla tav. QC/A.12 del Quadro conoscitivo di PGT.

**10bis.3** Gli interventi ammessi all'interno delle "aree Parco" sono:

- area Parco 1: solo interventi per attrezzature pubbliche;
- area Parco 2: inedificabilità parziale, interventi a volumetria definita, recupero edifici esistenti;
- area Parco 3: inedificabilità totale, recupero edificio esistente (agriturismo);
- area esterna al Parco: edificabilità come da PGT.

**10bis.4** Qualsiasi intervento di modifica alle perimetrazioni delle aree Parco di PLIS è subordinato al riconoscimento relativo secondo la procedura prevista dall'art. 10 della DGR 8/6148 del 12 dicembre 2007.

### **Art. 11 - Rimando alle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole**

**11.1** S'intendono qui integralmente richiamate, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti Modalità nel merito di specifiche tematiche, le NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

## **Art. 12 - Deroghe**

- 12.1** Le previsioni e la normativa del Documento di Piano non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o d'interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale, nell'osservanza dell'art. 40 della LR 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.