

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

#### **B - Intervento diretto**

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

#### **C - Programmi urbanistici**

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

### **ART. 13.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

### **ART. 13.2-PIANI ATTUATIVI (P.A.)**

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel Piano delle Regole e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

### **ART.13.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)**

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

### **ART.13.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

## DOCUMENTO DI PIANO

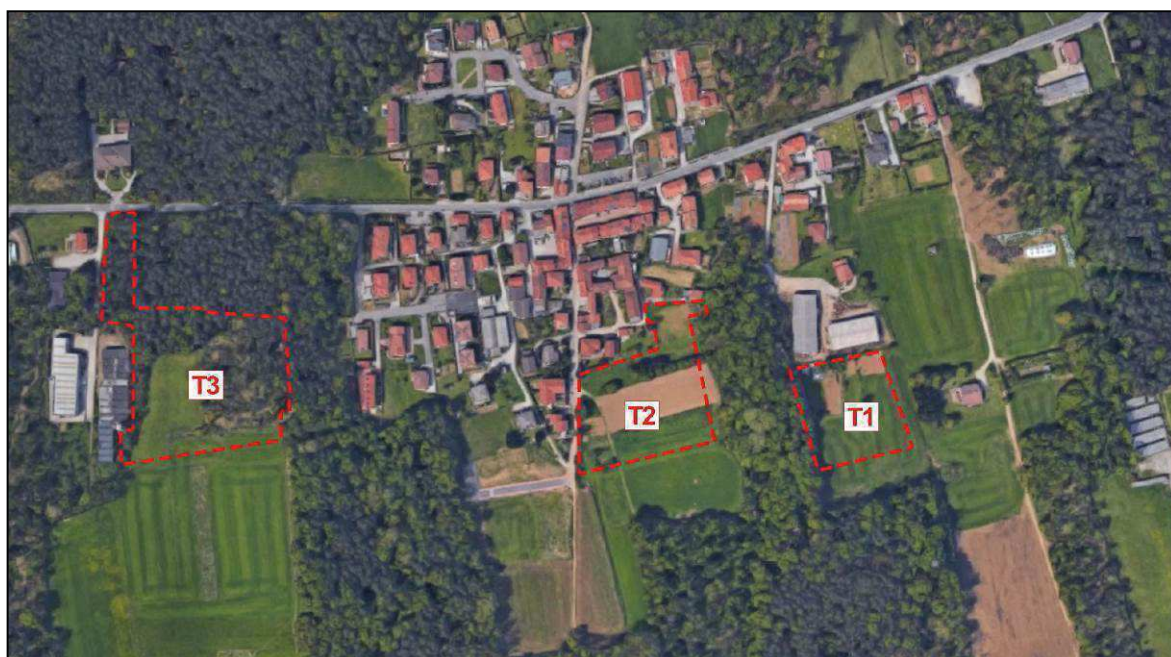
### AMBITI DI TRASFORMAZIONE T1-T2-T3 – OLGELASCA

Il documento di piano della vigente strumentazione urbanistica, prevede tre comparti, di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca del Comune di Brenna. I piani di lottizzazione, che costituiscono una riproposizione di una pianificazione attuativa già presente nel pre- vigente piano regolatore, non hanno avuto una concreta attuazione. Le diverse proprietà coinvolte non hanno depositato agli atti del Comune la propria proposta attuativa, in esecuzione della scheda urbanistica entro i termini del 02.06.2017 indicati dalla L.R. 31/2014.

Il comune di Brenna ha in corso la procedura per la redazione di un nuovo piano urbanistico, nell'ambito del monitoraggio dello strumento vigente ed in attuazione del P.G.T. vigente ed in aderenza ai disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, la quale consente ai Comuni di" *approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*", è stata rivista la programmazione edificatoria dei tre comparti.

Al fine della redazione di una soluzione progettuale urbanistica degli ambiti di trasformazione coerente e sostenibile, è stato effettuato un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, prestando una particolare attenzione alle criticità rilevate, con esplicito riferimento all'ambiente di elevato significato ambientale e paesaggistico, alla presenza di sottoservizi ed alle idonee urbanizzazioni, funzionali alla realizzazione della nuova edificazione.

L'approccio progettuale ha altresì tenuto in debita considerazione le capacità volumetriche conferite ai contesti, con la finalità di verificarne una concreta attuazione e la capacità dei sottoservizi e delle strutture pubbliche di supportare il significativo incremento di popolazione.



## DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



|  |                                                          |  |                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP |  | Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo) |
|  | Area di concentrazione volumetrica                       |  | Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)                                                   |
|  | Aree boscate                                             |  | Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.   |
|  | Perimetro P.A. di nuova formazione                       |  | Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 160 giorni.          |
|  | Parcheggi ad uso pubblico                                |  | Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.           |
|  | Zone per servizi residenziali                            |  |                                                                                                    |

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m<sup>3</sup> 5.700; Minima area standard da localizzare m<sup>2</sup> 380

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1  
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede l'accesso al comparto attraverso, una prosecuzione sul lato ovest, della viabilità di penetrazione dalla S.P. n°39 di Brenna - via Olgelasca, che attualmente serve alcune abitazioni residenziali ed una azienda agricola.

La scheda urbanistica indica una fascia di rispetto degli ambiti boscati, sottoposta ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P., e destina, in prossimità della viabilità di accesso, una piccola area a parcheggio pubblico (380,00 mq.). La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 7.275,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 5.700 mc., con un indice edificatorio pari a 0,78 mc./mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'azienda agricola insediata rileva l'esclusiva presenza di deposito di legname e, pertanto, la nuova edificazione non deve preservare i 100 metri di distanza, prevista dal regolamento d'igiene per gli insediamenti agricoli.

Si rileva, ad est del comparto, la presenza di un'abitazione residenziale, appartenente ad un lotto con una residua capacità edificatoria e, nel lotto confinante posto a nord, vi sono in corso di esecuzione tre abitazioni bifamigliari (derivanti da P.L. in fase di attuazione- P.L. – ES 5). L'accesso a quest'ultimo insediamento, isolato in ambiti agricoli, avviene dalla strada provinciale e poi da una strada campestre sterrata di ridotto calibro, nella porzione posta più a nord, interessata dalla presenza di un'attività di ristorazione insediata, in parte ad est ed in parte ad ovest, della viabilità di penetrazione.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al tessuto urbano consolidato, posto lungo la viabilità esistente; le aree più a nord vedono la presenza di un insediamento agricolo e di aree agricole.

La variante di P.G.T. prevede la restituzione alla rete ecologica degli ambiti territoriali sottoposti all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte della realizzazione di un nuovo tratto viario a nord del comparto, in prosecuzione della viabilità di accesso, lungo il quale venga realizzata una barriera a verde, rispetto all'azienda agricola posta a nord e degli spazi a parcheggio a sud al servizio delle nuove abitazioni.

La nuova viabilità di progetto è funzionale a creare le urbanizzazioni per l'edificazione in fase di realizzazione ed esistente posta ad est del comparto, la quale attualmente ne è priva.

A fronte delle considerazioni effettuate il compendio, composto da un edificio esistente con relativa area pertinenziale e cui compete una capacità edificatoria residua, sarà interessato da una nuova viabilità a nord del comparto con una giratoria ed in corrispondenza della strada sterrata, a spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il progetto viabilistico di variante garantisce le urbanizzazioni al lotto di espansione, preservando una fascia verde di rispetto verso l'insediamento agricolo e crea le urbanizzazioni mancanti per gli insediamenti esistenti, eliminando l'accesso ai compendi da una strada consorziale di campagna, nonché le interferenze con l'attività di ristorazione insediata. L'incremento degli spazi per la sosta lungo la viabilità consorziale sterrata può altresì costituire punto di sosta per le passeggiate lungo la sentieristica comunale.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 5.780,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 2.312,00 mc.

**DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA  
PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA  
VARIANTE URBANISTICA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca, posto a sud della S.P. n°39 di Brenna - via Olgelasca.

**Progetto variante di P.G.T.:**

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto dalla prosecuzione della viabilità di penetrazione dalla S.P.39 di Brenna via Olgelasca che conduce ora all'insediamento agricolo (deposito materiali), proseguendo poi orizzontalmente a nord del comparto, sino a giungere agli insediamenti residenziali esistenti, ubicati tra l'ambito di trasformazione e la strada sterrata.

Sul limite nord, lungo la viabilità in progetto, nell'ambito del comparto, dovrà essere realizzata un'area a verde con una piantumazione lineare di alberi ad alto fusto, mentre a sud della stessa dovranno essere realizzati degli spazi da destinare a parcheggio.

La conferma, seppur con un diverso progetto urbanistico, è dettata dall'esigenza di dotare delle urbanizzazioni necessarie gli insediamenti esistenti ed in fase di realizzazione.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti, al fine di definire la realizzazione di un edificio con tipologia a ville e/o edifici bifamigliari, che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |                                                                        |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <u>Superficie territoriale:</u>                                      | 5.780,00 mq.                                                                                                                                                                                     |
| • <u>Previsione nuova rete viaria</u>                                  | 680,00 mq.                                                                                                                                                                                       |
| • <u>Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V)</u> | 1.060,00 mq.                                                                                                                                                                                     |
| • <u>Superficie fondiaria</u>                                          | 4.040,00 mq.                                                                                                                                                                                     |
| • <u>Indice edificatorio</u>                                           | 0,40 mc/mq.                                                                                                                                                                                      |
| • <u>Volume :</u>                                                      | 2.312,00 mc                                                                                                                                                                                      |
| • <u>Altezza:</u>                                                      | 7,50 metri                                                                                                                                                                                       |
| • <u>Piani fuori terra:</u>                                            | 2 piani                                                                                                                                                                                          |
| • <u>Rapporto di copertura:</u>                                        | 40%                                                                                                                                                                                              |
| • <u>Area drenante:</u>                                                | 30%                                                                                                                                                                                              |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u>                                         |                                                                                                                                                                                                  |
| <u>funzione principale</u> :                                           | residenza e relativi accessori.                                                                                                                                                                  |
| <u>funzioni complementari:</u>                                         | uffici, studi professionali, studi medici.                                                                                                                                                       |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u>                                     | esercizi di vicinato, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, ristorazione, artigianato di servizio, artigianato di servizio alla persona. |

- **Aree di uso pubblico o generale:**

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati a spazi per la sosta e la barriera verde posta a nord della viabilità esistente. L'area a verde dovrà prevedere la piantumazione lineare di alberature ad alto fusto, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di piano. Nelle aree da destinare ad uso pubblico, sono compresi anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Vincolo per la realizzazione di sottoservizi**

Il progetto edificatorio prevede, a carico dei lottizzanti ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, la nuova realizzazione e/o l'adeguamento dei sottoservizi e delle urbanizzazioni necessarie, in relazione al carico edificatorio aggiuntivo, da realizzarsi secondo i disposti normativi vigenti in materia.

Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del progetto delle opere pubbliche e la realizzazione delle stesse sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Progetto viabilistico**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree di proprietà coinvolte dalla previsione della nuova viabilità di accesso al comparto e posta a nord del medesimo, poiché funzionale al collegamento dell'edificazione esistente ed in corso di realizzazione posta ad est del compendio. La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno stabilite in fase di progetto definitivo dell'opera pubblica. In caso di indisponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità, esterne al comparto, trattandosi di opera di urbanizzazione pubblica, l'Amministrazione Comunale, si opererà al fine dell'acquisizione delle stesse, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.

- **Prescrizioni paesaggistiche:**

In considerazione del contesto di elevato valore ambientale e paesistico, in cui la nuova edificazione troverà la propria ubicazione, potrà essere realizzata una tipologia architettonica di ville singola e/o edificio bifamigliare. Il progetto architettonico dovrà acquisire il parere da parte della Commissione Paesaggio ed il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista specializzato in materia.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/I1045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Perequazione Urbanistica di comparto: Opera Pubblica - modalità progettuali e contrattuali**

I lottizzanti, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno realizzare la nuova viabilità di accesso, in prosecuzione di quella esistente e la viabilità interna al comparto in progetto comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio e l'area barriera verde posta a nord del comparto.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

I progetti edilizi della nuova edificazione residenziale potranno essere rilasciati, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. a fronte dell'allacciamento ai sottoservizi comunali (rete acque chiare e rete acque scure), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti.

• **Oneri concessori**

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di costo di costruzione, in conformità con le tariffe comunali vigenti, nonché l'onere aggiuntivo per il sistema delle aree verdi pari al 5% del contributo concessorio, così come previsto per legge.

- **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici:  
Fascia di rispetto punti di captazione acqua potabile (D.P.R. n° 236/88, assoluta 10 mt, r 200 mt)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2a (area di pianalto) fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe I – Aree particolarmente protette
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: Ambiti urbanizzati
- Rete Ecologica regionale: Intero territorio comunale

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa non è sottoposta ad assoggettabilità della VAS

**RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

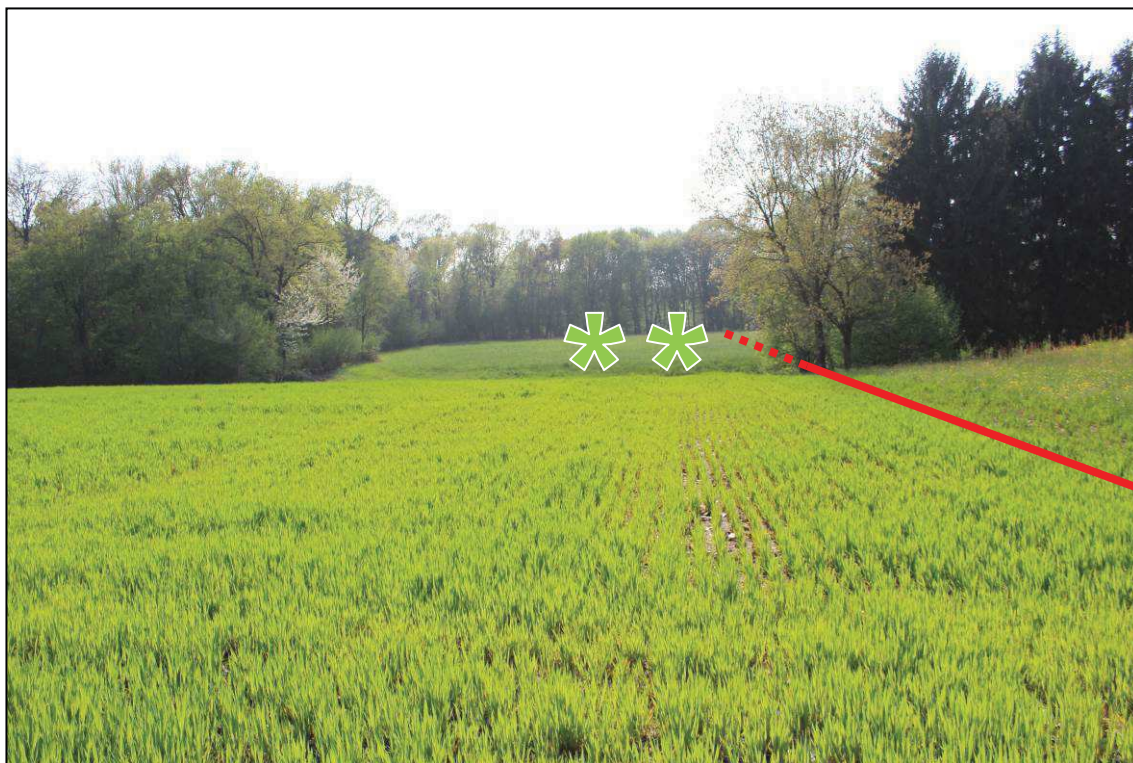
**Comparto PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA (ex T1)**

Il progetto urbanistico di variante prevede la restituzione alla rete ecologica di una porzione di area agricola posta a sud del comparto, limitando l'ambito di espansione in allineamento con l'edificazione esistente posta ad est.

Viene altresì stralciato dal comparto e confermata l'appartenenza dei contesti alla rete ecologica l'ambito territoriale sottoposto all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o edifici bifamigliari, i quali meglio si integrano rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.





**DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA**  
**PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA**

