

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

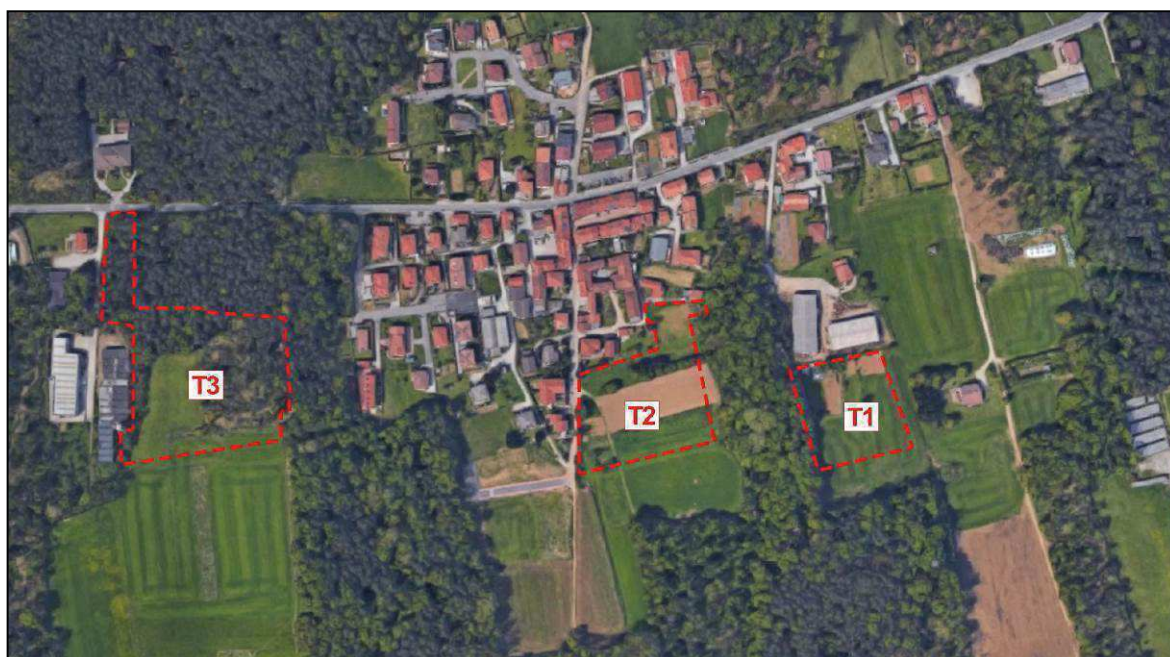
AMBITI DI TRASFORMAZIONE T1-T2-T3 – OLGELASCA

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 T2 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		Area di concentrazione volumetrica
	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Aree boscate
	Parco - Gioco - Sport		Zone per servizi residenziali
	Parcheggi ad uso pubblico		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)
	Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 100 giorni.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.		

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 m³ 7.500; Minima area standard da localizzare m² 3.600

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La scheda urbanistica della pianificazione urbanistica vigente prevede una fascia ad est del comparto da destinare a verde ed in parte, sul limite est del comparto, a standard pubblico. Gli ambiti ubicati in continuità con le adiacenti aree boscate sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.. In aderenza alle suddette aree è prevista un'area da destinare a parcheggio pubblico; nel complesso l'area destinata a parcheggio e verde è pari a 3.600,00 mq. L'ambito, con accesso da via Kennedy, sviluppa una superficie territoriale pari a 11.125,00 mq., e prevede il conferimento di una volumetria pari a 7.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche. La principale criticità deriva dall'accesso al comparto attraverso via Kennedy, la quale si diparte dalla S.P. n°39 di Brenna, nel primo tratto coinvolge l'ambito di centro storico della frazione di Olgelasca e rileva un calibro non idoneo a supportare il traffico indotto dalla nuova edificazione, in aggiunta rispetto alla edificazione esistente.

Si rileva che ad ovest del comparto è in attuazione l'ambito denominato P.L. – ES 6, ove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione ed i parcheggi. Dal comparto, percorrendo la via Kennedy verso nord è stata realizzata una edificazione residenziale che ha lasciato, esternamente all'area pertinenziale, un allargamento stradale.

L'amministrazione Comunale ha altresì commissionato uno studio di fattibilità per la realizzazione di un tracciato viario in progetto, parzialmente differente, rispetto a quanto indicato nel vigente strumento urbanistico, il quale prevede lo sviluppo della nuova rete viaria lungo il margine ovest dell'abitato, per poi congiungersi in via De Gasperi ed innestarsi nella strada provinciale con la formazione di una nuova rotatoria.

La variante urbanistica prevede pertanto che l'accesso all'ambito di completamento del tessuto urbano consolidato avvenga dalla nuova viabilità di progetto, poi attraverso il tratto di strada già realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione P.L – ES e successivamente dall'ultimo tratto di via Kennedy, verso nord, quest'ultimo con un calibro già adeguato. Il tratto viario verso sud si riduce ad un percorso pedonale (Cabiato - Montorfano).

L'accesso al comparto dovrà avvenire da un invito di un tracciato pedonale esistente, il quale verrà preservato, così come l'area posta tra quest'ultimo e la via Kennedy, ove scorre un corso d'acqua, e per il quale è prevista la creazione di una fascia di rispetto ambientale e di uno spazio a verde attrezzato.

Nella porzione a nord del comparto è prevista la realizzazione di un nuovo tracciato viario interno al piano di lottizzazione al cui estremo nord è indicata la realizzazione di spazi da destinare a verde, con filare alberato ad alto fusto e lungo la nuova viabilità spazi da destinare a parcheggio, al servizio delle nuove edificazione. A nord est è prevista la realizzazione di spazi a parcheggio al servizio del centro storico posto a nord, attraverso un collegamento pedonale, a delimitazione dello stesso sul lato est si prevede la realizzazione di uno spazio verde con alberature ad alto fusto.

Una porzione posta più a nord, pertinenza di abitazioni esistenti in ambito di tessuto consolidato viene stralciata dal P.L ed azzonata secondo l'ambito territoriale di appartenenza.

Nell'ambito più generale della risoluzione della criticità viabilistica della frazione di Olgelasca, con la finalità di rendere maggiormente sostenibile le scelte pianificatorie, in funzione dell'attuazione degli interventi viene eliminata la previsione di realizzazione di un collegamento viario tra la nuova previsione viaria ad ovest di Olgelasca e l'ambito di trasformazione T3, mentre viene inserito, al margine dell'edificato est della frazione un collegamento con la strada di penetrazione dalla S.P. n° 39 di Brenna verso l'insediamento agricolo.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 10.245,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 4.098,00 mc.

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 2 – VIA KENNEDY
VARIANTE URBANISTICA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca, posto a sud del nucleo storico di Olgelasca e ad est di via Kennedy.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede l'accesso al comparto attraverso la viabilità in progetto dalla rotatoria lungo via Provinciale con innesco in via De Gasperi con collegamento con la viabilità interna al P.L. – Es 6 e successivamente tramite via Kennedy da sud.

In alternativa si prevede l'ingresso da via Kennedy, con creazione di un senso unico e la formazione di nuovo tratto di viabilità interno al P.L., la quale prosegue attraverso la viabilità di collegamento esistente di innesto nella S.P. n°39 di Brenna, in corrispondenza del tratto esistente, al servizio del tessuto urbano consolidato.

Lungo il perimetro nord del comparto ed ad ovest del nuovo tracciato di strada in progetto, dovrà essere realizzata un'area a verde con una piantumazione lineare di alberi ad alto fusto.

Si prevede altresì la realizzazione di una barriera a verde e di uno spazio a verde attrezzato tra la via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente.

Dovranno essere realizzati gli spazi con destinazione a parcheggio a nord della nuova viabilità di progetto al servizio, sia del nuovo insediamento che del nucleo storico, nonché quale punto di appoggio per i percorsi pedonali che conducono negli ambiti di valore ambientale e naturalistico.

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 villette 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>	10.630,00 mq.
• <u>Previsione nuova rete viaria</u>	650,00 mq.
• <u>Area a verde di protezione ambientale</u>	780,00 mq.
• <u>Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V)</u>	2.935,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	6.265,00 mq.
• <u>Indice edificatorio</u>	0,40 mc/mq.
• <u>Volume :</u>	4.252,00 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.

- Destinazioni non ammesse: 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:**

Spazi a verde

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi destinati verde ubicati a nord della viabilità esistente e ad ovest della nuova strada in progetto, nonché uno spazio a verde attrezzato tra la via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente, dovranno essere altresì realizzati i percorsi pedonali collegati agli spazi pubblici e alla rete sentieristica sovralocale.

L'area a verde dovrà prevedere la piantumazione lineare di alberature ad alto fusto, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di piano; mentre per l'area a verde attrezzato sarà oggetto di specifico progetto di opera pubblica, quest'ultima dovrà tenere conto dell'area a verde di protezione.

Spazi a parcheggio

Nell'ambito del comparto debbono essere realizzati gli spazi per la sosta a nord della nuova viabilità di progetto al servizio sia del nuovo insediamento che del nucleo storico.

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 alla razionalizzazione del sistema viario della frazione di Olgelasca. La viabilità in progetto, rappresentata negli elaborati di piano, è indicativa; l'ubicazione ed il calibro definitivo verranno definite in fase di progetto definitivo dell'opera pubblica.

[Una differente localizzazione della viabilità di accesso al comparto potrà essere oggetto di valutazione e modifica nell'ambito della pianificazione attuativa.](#)

- **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 edifici 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/II045 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 urbanistica dovranno conferire all'Amministrazione Comunale un contributo economico per la realizzazione del nuovo tracciato viario ad ovest del nucleo di Olgelasca e/o in alternativa realizzare il collegamento viario in prosecuzione dalla viabilità di progetto posta a nord del P.L. sino alla viabilità esistente al servizio del tessuto urbano consolidato ad est di Olgelasca.

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 dello stesso, con oneri e spese a carico dei lottizzanti.

I lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovranno realizzare la nuova viabilità interna al comparto, comprensiva dei relativi sottoservizi, nonché gli spazi a parcheggio ed i tracciati pedonali di collegamento ai servizi.

I lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno realizzare le barriere verdi e lo spazio a verde attrezzato posto ad est di via Kennedy ed il tracciato pedonale esistente, nonché i percorsi pedonali collegati agli spazi pubblici e alla rete sentieristica sovrallocale

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 e 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

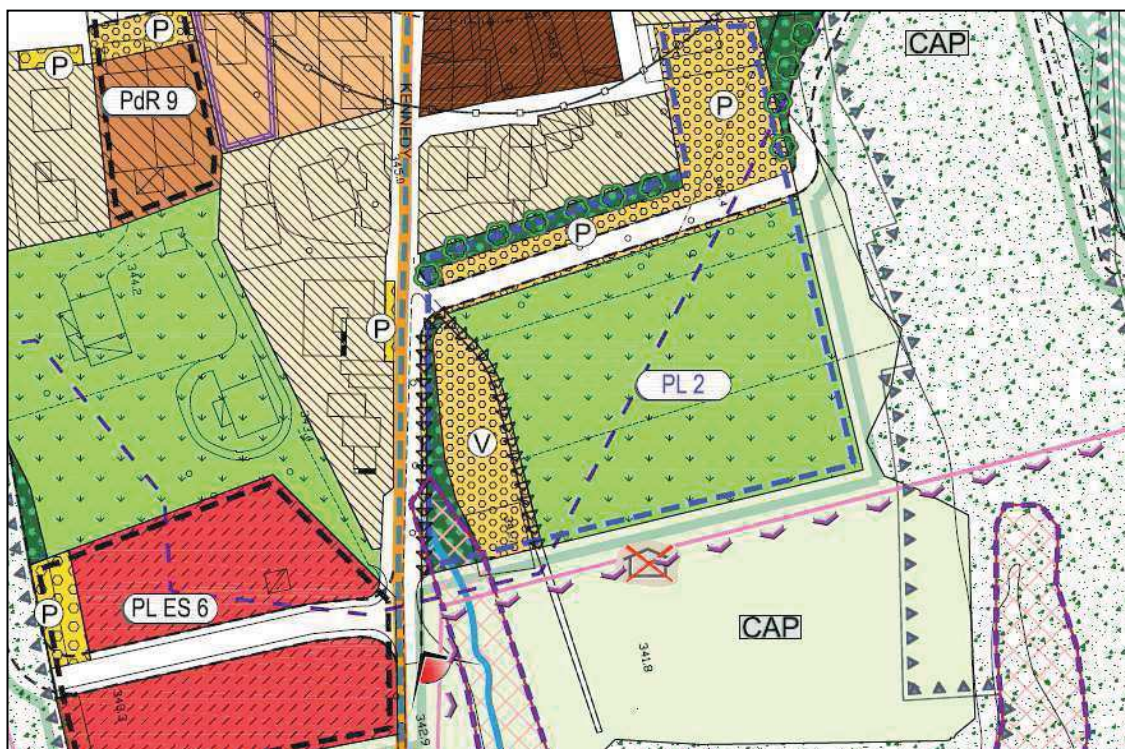
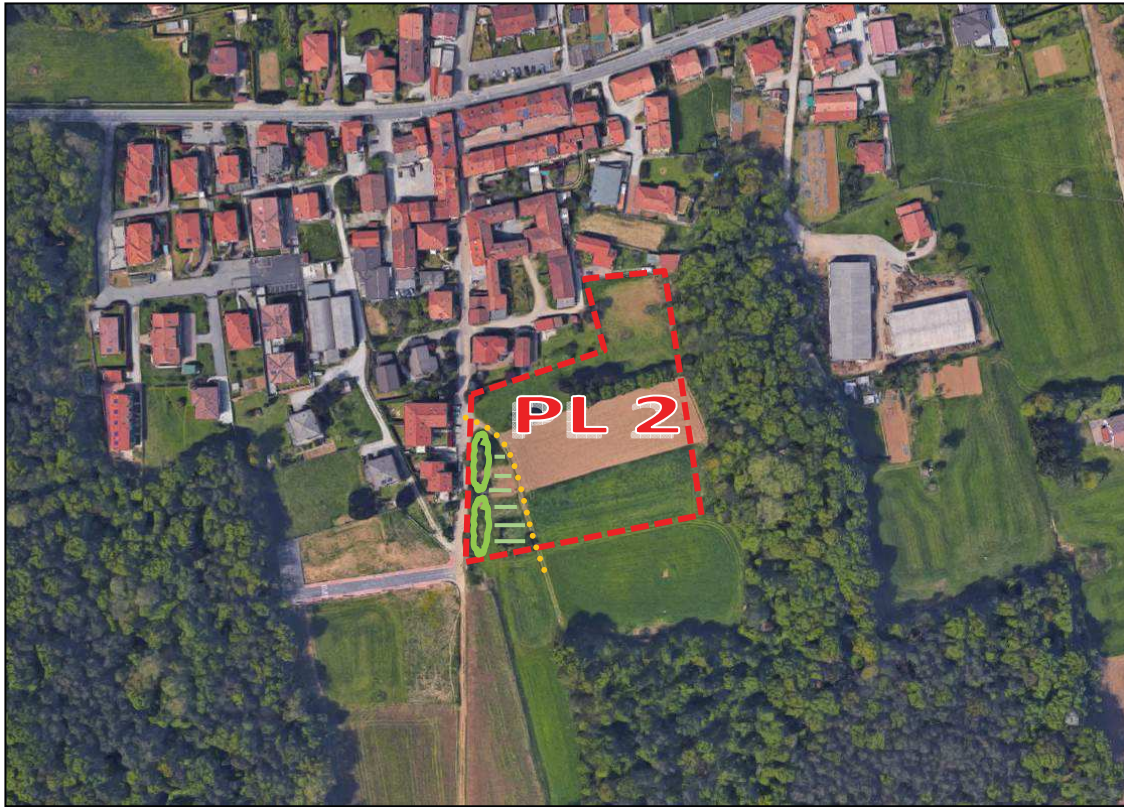
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Ambito centro abitato (art. 4 D.L. 285/1992)
- Classe di fattibilità geologica:
 - Classe 2a (area di pianalto) fattibilità con modeste limitazioni
 - Classe 4b (aree di rispetto fluviali) fattibilità con gravi limitazioni (piccola porzione in corrispondenza dell'angolo in basso a sinistra)
- Classe studio acustico:
 - Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (porzione superiore del PL)
 - Classe I – Aree particolarmente protette (porzione inferiore del PL)
- 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

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PL 2 – VIA KENNEDY



PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Comparto PL 2 – VIA KENNEDY (ex T2)

