

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.

In assenza della suddetta fattispecie e qualora vi sia la monetizzazione sia degli oneri perequativi che della cessione della quota delle aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e generale, la convenzione urbanistica può essere sostituita da un atto gestionale posto in capo al funzionario pubblico, previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, da parte dell'organo comunale competente.

ART.13.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

ART. 13.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

ART.13.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Brenna (Co), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche, entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

DOCUMENTO DI PIANO – OLGELASCA
PdC 1 – AMBITO A SUD S.P. 39- VIA OLGELASCA
“TRATTORIA BARZAGHIN”.

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un compendio ove attualmente vi sono delle strutture accessorie a supporto dell'attività insediata “Trattoria Barzaghin” nell'edificio posto oltre il tracciato stradale sterrato che si diparte dalla S.P. 39- lungo via Olgelasca e degli spazi destinati a parcheggio sterrato, al servizio dell'attività insediata.

Il compendio è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito agricolo.

Progetto variante di P.G.T.:

La variante urbanistica prevede, a fronte di un interesse pubblico derivante dall'esigenza di allargamento dell'innesto della viabilità consortile nel suo imbocco con la S.P. n° 39 via Olgelasca, la possibilità di realizzare una tettoia coperta e chiusa, in sostituzione di quella esistente e meglio razionalizzare gli spazi da destinare a parcheggio i quali possono essere sia al servizio dell'attività che di uso pubblico.

Non è ammessa la trasformazione delle aree classificate quali ambiti boscati nel piano di indirizzo forestale (PIF) in aree a parcheggio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 1.280,00 mq.
- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale (P e V) ... 400,00 mq.
- Area da destinare ad allargamento stradale 25,00 mq.
- Superficie fondiaria 855,00 mq.
- Edificio accessorio: volume esistente
- Tettoia + Bar 230 mq. s.l.p.
(con possibilità di demolizione e ricostruzione con chiusura della tettoia e del bar)

Norma speciale : Le funzioni di bar e ristorazione sono ammesse, in modo autonomo rispetto all'attività insediata nell'adiacente immobile “ Trattoria il Barzaghin”, anche in caso di dismissione di quest'ultima.

- Altezza massima : 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse:
funzione principale : strutture accessorie funzionali alla ristorazione
- Destinazioni non ammesse: residenza, medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole, 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 a parcheggio al servizio dell'attività insediata e di uso pubblico nella quantità prevista nella scheda normativa e rappresentata negli elaborati 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 della proprietà, l'adeguamento e la realizzazione dei sottoservizi in relazione alle funzioni insediate e la realizzazione degli interventi necessari di adeguamento della rete delle acque chiare e delle acque scure secondo i disposti normativi vigenti in materia. Il progetto dei suddetti adeguamenti costituirà parte integrante del titolo abilitativo edilizio e la realizzazione delle opere sarà funzionale all'assenso della SCIA di agibilità.

- **Progetto di razionalizzazione della viabilità**

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, degli spazi destinati all'allargamento dell'imbocco della strada consortile con la strada provinciale.

- **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 che ben si integri rispetto al contesto in cui è inserita. 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**

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare l'ampliamento della viabilità consorziale esistente e gli spazi da destinare a parcheggio lungo la SP39- via Olgasca.

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 del soggetto attuatore.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore, dovrà corrispondere al Comune, al momento della realizzazione dei singoli interventi, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e 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:**

Permesso di Costruire Convenzionato

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici:
Vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica:
Classe 2a (area di pianalto) – Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico:
Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (piccola porzione sud del lotto)
Classe III – Aree di tipo misto
- P.T.R. / P.P.R.: /
- Rete Ecologica provinciale: CAP – Aree sorgenti di biodiversità di primo livello
- 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
PdC 1 – AMBITO A SUD S.P. 39- VIA OLGELASCA
“TRATTORIA BARZAGHIN”

