

COMUNE DI FARA OLIVANA CON SOLA (BG)

ESTRATTO DALL' ELABORATO N° Dp1-Ps.1-Pr.1 DOCUMENTO DI PIANO-PIANO DEI SERVIZI-PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm) – (Tmn) – (P.E.E.P.)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	1	
Itmin	Indice minimo	mc/mq	1,2	
Qc	Rapporto di copertura	%	20	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70	
Ip	Indice di permeabilità	%	30	
H	Altezza	piani	2-3 con Hmax m. 10	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attutivi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale diverso da quello previsto dal P.G.T. e/o dai suoi strumenti attuativi.

In sede di pianificazione attuativa:

- Potranno essere valutate proposte specifiche di aumento e/o di riduzione delle quote di edilizia convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà aumentare la volumetria ricavata tramite l'applicazione dell'indice di zona fino al raggiungimento della volumetria esistente, intesa come SLP moltiplicata per l'altezza teorica (pari a 3,00 mt), la volumetria aggiuntiva così ricavata non concorre alla volumetria dell'indice minimo;
- si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa. Detta volumetria potrà essere realizzata come ultimo piano degli edifici nella forma del sottotetto ad uso abitativo, e contestualmente alla realizzazione degli edifici, se, con atto contestuale, l'ambito verrà escluso dal recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., inserendolo tra quelli che il piano delle regole esclude dall'applicazione delle disposizioni del Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della medesima Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. detta volumetria non concorre alla volumetria dell'indice minimo.

In sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 15% di volume, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

Le proposte verranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a:

- a. garantire la sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili);
- b. migliorare il contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici);

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo prevede il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che

raggiungono un punteggio di almeno 45 sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono un punteggio di almeno 55 otterranno un incremento volumetrico pari al 5%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 60 otterranno un incremento pari all'8%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 70 avranno un incremento volumetrico pari al 10%, oltre 80 punti l'incremento varierà dall'11% al 15%. Inoltre, i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli nel seguito esposti:

- A) energia e diminuzione di emissione;
- B) comfort degli edifici.

I punteggi corrispondenti al punto A sono quelli delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a. l'aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R. (> 5% = punti 3, 10% = punti 9, 15% = punti 15, > 20% = punti 21);
- b. la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R. (per predisposizione = punti 3, per esecuzione = punti 18);
- c. la realizzazione di impianto di cogenerazione come dalle D.G.R. (punti 60);
- d. la realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R. (punti 28);
- e. l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R. (punti 9);
- f. l'utilizzo di fonti energetiche alternative nell'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno come dalle D.G.R. (punti 6).

I punteggi corrispondenti al punto B sono quelli del Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. – R.E. – R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento (almeno il 10% = punti 3, almeno il 20% = punti 6);
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (punti 9);
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da punti 12 a punti 24);
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione punti 6, per impianti sanitari punti 15);
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde (punti 4);
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopeditone e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente (punti 15).

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- *Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse;*
- *Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;*
- *Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00.*

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi.

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X (1)	
	Depositi e magazzini	X (1)	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X(2)	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X(1)	
	Uffici direzionali	X(1)	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

(1) Tali destinazioni poiché compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

(2) **massimo mq 1.000,00 di superficie di vendita (vedi Art. III.5.1.1. tabella A delle presenti N.T.A.).**