

# COMUNE DI RIVA DI SOLTO

(prov. di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

### DOCUMENTO DI PIANO

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.: **02/2009**

Aggiorn.: **05/2011**

Aggiorn.:

Scala:

### CRITERI DI ATTUAZIONE

Tav. n.

**A21**QUATER

ELABORATO COORDINATO ALLA  
VARIANTE N. 1 DI ADEGUAMENTO AL PTR

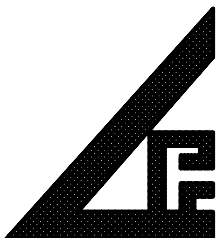
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

# CRITERI DI ATTUAZIONE

## DEL DOCUMENTO DI PIANO

### INDICE:

- ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE
- ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA
- ART 5 DESTINAZIONI D'USO
- ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI
- ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO
- ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE
- ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE
- ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI
- ART 13 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## **ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3 Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.



#### 4 Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che



costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

6 Nella normativa che segue, la dizione “adozione del PGT” assume il significato “adozione del primo dei documenti costituenti il PGT”; la dizione “approvazione del PGT” assume il significato di approvazione dell’ultimo dei documenti costituenti il PGT”.

7 I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche sia normative.

8 All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l’utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.



## **ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1 Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;



- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storicomonumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3 In particolare il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

- a) nuove destinazioni residenziali e turistiche complessive di PGT = 57.500 mc.;
- b) quota massima di volumetria assentibile nei cinque anni nelle sole zone ATR = 22.860 mc.
- c) quota per incentivi volumetrici, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, da attribuirsi ad interventi di risparmio energetico valevoli per tutto il territorio comunale = 10% (secondo regolamento comunale)



d) quota volumetrica per interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, pari a circa mc. 1.600.

e) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale = 42.576 mq

f) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello sovracomunale = 2.613 mq

4 Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione di Bilancio, può approvare indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo degli interventi residenziali convenzionati, dei Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché degli interventi residenziali pubblici o per finalità sociali. L'individuazione di queste aree potrà essere prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, con indici volumetrici aggiuntivi a quelli definiti dal PGT in misura non superiore al 20%.

5 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, una volta approvati ai sensi di legge i piani attuativi obbligatori per assentire la trasformazione.

6 Il Documento di Piano non ha termine di validità ma dovrà essere avviata una verifica delle condizioni di attuazione ogni cinque anni, ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica di ogni variante del medesimo, in conformità alla normativa vigente.





### **ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

4 In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

5 Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.



## **ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.**

1 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.

2 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione diffusa
- altri incentivi.

3 La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

4 La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.). La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà



di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone AT) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IT ed indice IAV come definiti nei paragrafi successivi. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B e C definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10 % della volumetria ammessa dalla zona sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli incentivi di cui al comma successivo e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi.

6. Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongano progetti edilizi ad elevato risparmio energetico. L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.



## ART 5 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai sensi della normativa vigente, il PGT indica le destinazioni d'uso:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

2 Le norme possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:

- limitazioni per attività che comportino disturbo acustico rilevato ai sensi della normativa vigente o disagio per accessibilità e parcheggio;
- determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;

3 La realizzazione di strutture edilizie con destinazione d'uso differente da quella prevalente di zona, ma ammessa come accessoria o complementare, comporta il reperimento aggiuntivo della eventuale differenza di dotazione di aree per attrezzature e servizi, come previsto dalle norme del Piano dei servizi, da determinarsi secondo le differenti quote previste per la destinazione prevalente non attuata e quella accessoria o complementare realizzata.

4 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere

edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5 Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

6 Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati. La larghezza di dette fasce verrà definita di volta in volta tenendo conto anche di quanto previsto dalla vigente normativa in materia inquinamento acustico.

7 Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli ambiti di competenza.



## **ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

1 Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici valgono solo per gli ambiti definiti dal Documento di Piano

2 Indice di edificabilità territoriale = IT

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina la potenzialità volumetrica minima effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione (zona AT o ATR). L'indice IT è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione, indipendentemente della loro destinazione d'uso (aree edificabili o per servizi ed infrastrutture, o soggette a tutela paesistica) prevista dal piano. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IT anche in caso di loro demolizione e ricostruzione.

3 Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione (zona AT o ATR). La differenza tra indice di edificabilità territoriale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione ovvero dalle aree destinate a servizi o alla viabilità interne agli ambiti di trasformazione eccedenti il valore minimo definito dal piano dei servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa non previste dal Piano dei servizi e comunque concordate con l'Amministrazione Comunale, ovvero attraverso la diretta esecuzione, per conto



dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo, o in alternativa non acquistando tali diritti edificatori ma cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR o AT, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

#### 4 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona AT o ATR) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.



#### 5 Potenzialità volumetrica dell'ambito = PV

La potenzialità volumetrica di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IT per la superficie delle aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. Questa volumetria deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. A questa volumetria deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano.

#### 6 Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie delle aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. La differenza fra la potenzialità volumetrica e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione ovvero dalle aree destinate a servizi o alla viabilità interne agli ambiti di trasformazione eccedenti il valore minimo definito dal piano dei servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa non previste dal Piano dei servizi e comunque concordate con l'Amministrazione Comunale, o attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo, o in alternativa non acquistando tali diritti edificatori ma cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR o AT, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie





edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario.

7 Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0

Rappresenta la quota zero di riferimento da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativi, una varianza massima della quota 0,0 definita non superiore a +/- 50 cm.

8 Altezza degli edifici = H

Rappresenta la massima altezza raggiungibile dagli edifici in progetto. Viene definita per ciascun ambito di trasformazione. Essa si misura a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 fino all'intersezione delle murature perimetrali con l'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

9 Volume degli edifici = V

Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento QR 0,0 o comunque abitabile. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 250, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Esso si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in aggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I sottotetti con altezza media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili. Sono esclusi



dal computo dei volumi quelli dei porticati, di uso pubblico, e dei porticati privati nella misura massima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme.

#### 10 Distanze degli edifici dalle strade = Ds

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il ciglio o banchina della strada o limite esterno del marciapiede ove esistente. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Il rispetto del presente limite può essere derogato dal Comune ai fini del rispetto di eventuali allineamenti preesistenti o per uniformare i fronti su un tratto viario.

#### 11 Distanze degli edifici dai confini di proprietà = Dc

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il confine del lotto di proprietà. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Il rispetto del presente limite può essere derogato in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.

#### 12 Distanze fra edifici interni ad un comparto attuativo = Deint

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti entrambi interni al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

#### 13 Distanze fra edifici interni ed esterni ad un comparto attuativo = Deest

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti uno interno e l'altro esterno al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le

pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

#### 14 Area filtrante = Af

E' la superficie parziale di un lotto che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Sono computabili come filtranti:

- le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 50 e le acque meteoriche siano convogliate in falda.
- le superfici di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

#### 15. Indice di piantumazione di aree scoperte = Np

è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

#### 16 Parcheggi Privati = PP

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per unità immobiliare. Gli spazi a parcheggio devono ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi..

## **ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI.**

1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3 Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione

4 Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:



- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili
- una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di 18 mq. per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- il reperimento delle volumetrie mancanti non attribuite al comparto (differenza tra IT ed IAV)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;
- L'infrastrutturazione del comparto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere rilevanza comunale, è possibile concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5 La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- L'eventuale monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;



- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

6 All'interno delle zone di trasformazione urbanistica non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 con modifica delle falde del tetto.



## **ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO**

1 Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

2 Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La superficie del piano attuativo rispetti la norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti:
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento:
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione:
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.



- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

3 L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere con l'adozione del Piano attuativo entro 90 gg. dalla richiesta, formulando adeguatamente la risposta.





## ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

### Ambito ATR1

Superficie complessiva: mq. 10.766

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.383

Indice di edificabilità territoriale: IT = 0,5 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,3 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale con finalità turistica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva (solo divieto di edificazione strutture agricole).

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

Np = 0,25 p/mq. af

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; prevedendo il potenziamento infrastrutturale della via Costa.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione (via Costa)

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: obbligo di garantire le principali essenze arboree presenti ritenute significativamente importanti. Rispetto delle indicazioni contenute nella tavola Carta Condivisa del Paesaggio e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.

L'edificazione dovrà evitare il processo di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento o attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. Inoltre dovranno essere valorizzati gli eventuali percorsi, insediamenti ed edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Le superfici boscate interne al tessuto urbanizzato di maggiore rilevanza dovranno essere salvaguardate. Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensate con opere di rimboschimento anche all'esterno dell'area di intervento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei.

Particolare attenzione devono assumere il linguaggio architettonico, i cromatismi e la scelta dei materiali costruttivi dei fabbricati, dei muri di contenimento terra, degli spazi aperti e dell'arredo urbano, al fine di non introdurre elementi estranei al contesto paesistico.

## **Ambito ATR2**

Superficie complessiva: mq. 7.411

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.500

Indice di edificabilità territoriale: IT = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,3 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale con finalità turistica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva (solo divieto di edificazione strutture agricole).

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

Np = 0,25 p/mq. af

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento edificatorio di un ambito residenziale di frangia in parte già edificato.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione che dovrà essere progettata in modo da minimizzarne lo sviluppo lineare ma consentire il collegamento con tutti i comparti dell'ambito.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Carta Condivisa del Paesaggio e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.

L'edificazione dovrà evitare il processo di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento o attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. Inoltre dovranno essere valorizzati gli eventuali percorsi, insediamenti ed edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Nella Tavola A15 "Carta condivisa del paesaggio", l'area oggetto dell'intervento è classificata come "Ambiti ineditati di frangia compatibili con uno sviluppo urbanizzativo".

Nella porzione sud dell'ambito di trasformazione sono presenti dei filari alberati che devono essere salvaguardati. Eventuali riduzioni, saranno compensate attraverso la piantumazione di fasce a verde o di nuovi filari arborei che costituiscano elementi di connessione con il territorio rurale circostante.

L'organizzazione spaziale del comparto dovrà tenere conto della presenza delle aree agricole attualmente coltivate.

Particolare attenzione devono assumere il linguaggio architettonico, i cromatismi e la scelta dei materiali costruttivi dei fabbricati, dei muri di contenimento terra, degli spazi aperti e dell'arredo urbano, al fine di non introdurre elementi estranei al contesto paesistico.

### Ambito ATR3

Superficie complessiva: mq. 16.497

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità territoriale: IT = 0,7 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,3 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale con finalità turistica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva (solo divieto di edificazione strutture agricole).

Per quest'ambito è previsto un incentivo di edificabilità territoriale pari a 0,1 mc/mq finalizzato alla realizzazione di edilizia convenzionata secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale. Questo incentivo è cumulabile con altri incentivi previsti dal Piano.

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

Np = 0,25 p/mq. af

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: naturale evoluzione dell'espansione residenziale della zona.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione che dovrà essere progettata in modo da minimizzarne lo sviluppo lineare ma consentire il collegamento con tutti i comparti dell'ambito.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: Rispetto delle indicazioni contenute nella Carta Condivisa del Paesaggio e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.

L'edificazione dovrà evitare il processo di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento o attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. Inoltre dovranno essere valorizzati gli eventuali percorsi, insediamenti ed edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Nella determinazione della quota 0,0 degli edifici ed in generale di tutte le quote relative agli spazi comuni ed alle infrastrutture, ci si dovrà riferire alle quote naturali di campagna preesistenti ai recenti interventi di riporto colturale non autorizzati.

Dovranno essere realizzate e mantenute adeguate fasce filtro a verde alberato al confine con il territorio di Solto Collina in corrispondenza degli ambiti a destinazione produttiva.

Dalla Tavola A15 "Carta condivisa del paesaggio" del documento di Piano la superficie dell'ambito di trasformazione è classificata come "Ambiti inedificati di frangia compatibili con uno sviluppo urbanizzativo".

L'impatto sulla componente del paesaggio implica azioni di mitigazione. In particolare sono da prevedersi fasce a verde di connessione tra le nuove aree edificate e il territorio rurale circostante.

Particolare attenzione devono assumere il linguaggio architettonico, i cromatismi e la scelta dei materiali costruttivi dei fabbricati, dei muri di contenimento terra, degli spazi aperti e dell'arredo urbano, al fine di non introdurre elementi estranei al contesto paesistico.

#### **Ambito AT4**

Superficie complessiva: mq. 23.824

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 23.824

Potenzialità volumetrica: PV = 3.000 mc tutti concentrati sull'edificio esistente ora adibito a vasca di raccolta delle acque.



H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: turistico ricreativo didattico culturale, gioco svago e sport.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario ricettivo commerciale (solo negozi di vicinato);

Finalità urbanistica dell'ambito: incentivare lo sviluppo turistico del comune con l'introduzione di strutture di tipo ricreativo per la fruizione della costa lacustre in località Bogn.

Eventuali problematiche da risolvere: Obbligo di sottoscrizione di una convenzione tra ente pubblico e soggetto privato proprietario di parte delle aree ricomprese nell'AT, che definisca i reciproci rapporti finalizzati alla gestione del comparto.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: Rispetto delle indicazioni contenute nella Carta Condivisa del Paesaggio e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi.

E' prescritto l'obbligo di collettamento delle acque reflue nere al collettore consortile.

Dalla Tavola A15 "Carta condivisa del paesaggio" del documento di Piano emerge che tutta la porzione di territorio affacciata sul lago, all'interno dell'ambito di trasformazione in esame, è classificata come "Aree di alto valore vegetazionale e morfologico". L'area, collocata in prossimità della sponda lacuale, è interessata prevalentemente da aree boscate. Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento. Le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di rimboscimento in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

Andrà garantita altresì la salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, con particolare riferimento alle spiagge e alla vegetazione di ripa.

Gli interventi edilizi dovranno caratterizzarsi per la loro valenza culturale e simbolica e dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale.

Una limitata porzione dell'ambito di trasformazione è caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti e balze. Nel caso di interventi che comportino alterazioni del terreno al di fuori della mera superficie interessata dal manufatto edilizio, è fatto obbligo di ripristinare le balze e i terrazzamenti interessati dai movimenti terra, al fine di ricostruirne l'integrità morfologica presente allo stato dei luoghi.

Dovrà essere valorizzato e potenziato il "percorso di fruizione paesistica" che collega il nucleo del capoluogo Riva di Solto alla zona del Bogn. La cartellonistica dovrà essere limitata alla segnaletica stradale e alla segnaletica informativa.

La passeggiata a lago tuttora esistente potrà essere ampliata, riqualificata e attrezzata fino al collegamento con la zona del geosito "Bogn di Zorzino".

### **Prescrizioni particolari per gli ambiti di trasformazione a seguito dell'adeguamento del PGT al PTR**

Per tutti gli ambiti di trasformazione, a seguito dell'adeguamento del PGT alle disposizioni del PTR ed in particolare del piano paesaggistico regionale, valgono le seguenti prescrizioni integrative:

- 1) Dovrà essere garantita la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- 2) La progettazione urbanistica dovrà salvaguardare gli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;



- 3) La pianificazione attuativa volta al recupero ed alla valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con particolare cura alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni
- 4) Nella progettazione delle opere di urbanizzazione sarà necessario un'attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi inerenti le infrastrutture della mobilità e di impianti a rete, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti – percorrenze – coltivi;
- 5) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati;

Per gli ambiti di trasformazioni interni alla fascia di 300 metri dalla sponda lacuale dovranno essere inoltre garantite le seguenti indicazioni paesaggistiche:

- 1) Garantire la salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi



- rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- 2) Assicurare la conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
  - 3) Preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
  - 4) Valorizzare il sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
  - 5) Garantire la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, ed il contenimento e la migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;
  - 6) Salvaguardare lo specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi



attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale;

Nella fascia compresa fra i 300 metri dalla sponda del lago viene comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita.

### **Approfondimenti paesistici.**

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere alla Commissione per il Paesaggio una diversa valutazione e il grado di tutela sugli elementi rappresentati dalla Carta Condivisa del Paesaggio.

La Commissione potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente art. 9 soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.



**ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE**

1 E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrata all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi. La realizzazione delle autorimesse non rileva ai fini del computo volumetrico a condizione che:

- siano realizzate interrate o parzialmente interrate ma con soletta ricoperta di terra per uno spessore minimo di 50 cm. con sovrastante cotica erbosa. Nel caso siano realizzate parzialmente fuori terra la struttura rileva ai fini del rispetto delle distanze. E' ammessa la deroga da parte dell'amministrazione Comunale al rispetto delle distanze dalle strade a condizione che venga garantita la sicurezza della circolazione e l'eventuale futuro ampliamento della strada stessa.
- siano realizzate al piano interrato, seminterrato o terreno degli edifici a più piani nella misura massima di 1 autorimessa ogni unità immobiliare. In questo caso l'altezza del fabbricato si misura sempre e comunque a partire dalla quota 0,0 definita dal Piano di Lottizzazione.



**ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE**

1 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dai tetti per l'irrigazione dei giardini. La volumetria minima delle vasche di raccolta sarà da stabilirsi all'interno della normativa di ciascun piano attuativo a seconda della situazione morfologica del terreno. Sono ammesse anche vasche di raccolta centralizzate al servizio di due o più edifici.



## **ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

1 I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone di trasformazione lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

2 All'interno delle zone definite dal Documento di Piano dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi
- Medie strutture di vendita non ammesse;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse



## **ART 13 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1 Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il PGT, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale. In particolare, ai sensi della medesima legge:

- il Documento di Piano contiene lo studio integrale della componente geologica, idrogeologica e sismica che viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.
- il Piano delle Regole contiene la fase di sintesi, valutazione e proposta della componente geologica, idrogeologica e sismica, in cui sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi emanati dalla Giunta regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale. Lo studio viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.

2 Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le indicazioni di massima dei Servizi nel Sottosuolo, rinviando ad atti successivi la definizione del PGUSS.

3 La relazione del Piano dei Servizi contiene anche dalla Stima dei Costi relativa all'attuazione delle previsioni di aree a servizi e viabilità, contenute nel PGT.

4 Al Documento di Piano è allegata, per farne parte integrante e sostanziale, l'analisi dell'edificato nei nuclei di antica formazione.



5 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili nei nuclei di antica formazione.

6 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili sull'edificato esistente in zona E.

8 Gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio, divisi fra illustrativi e prescrittivi, nell'articolazione dei suoi tre atti sono di seguito illustrati:



**COMUNE DI RIVA DI SOLTO - PROVINCIA DI BERGAMO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - COORDINATO ALLA VARIANTE N.1**  
**ELENCO ELABORATI**

N. TAV.	TITOLO	ELABORATO PRESCRITTIVO O ILLUSTRATIVO	SCALA
---------	--------	---------------------------------------	-------

**DOCUMENTO DI PIANO**

A1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
A1/1	RELAZIONE DI ADEGUAMENTO DEL PGT AL PTR	ILLUSTRATIVO	

**QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO**

A2	INQUADRAMENTO GENERALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A3	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	PRESCRITTIVO	1:5.000
A3/1	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE - PTR	PRESCRITTIVO	1:5.000
A4	PRESCRIZIONI DEL PTCP	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A5 BIS	VINCOLI AMMINISTRATIVI	PRESCRITTIVO	1:5.000
A6	ISTANZE, PROBLEMI, ASPETTATIVE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

**QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE**

A7 BIS	SISTEMA DELLA MOBILITA': CLASSIFICAZIONE GERARCHICA DELLA VIABILITA'	PRESCRITTIVO	1:5.000
A8	SISTEMA URBANO: CARTA D'USO DEL SUOLO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A9	SISTEMA URBANO: FORMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A10/1	CENTRO STORICO: RIVA CENTRO - CONDIZIONI DI DEGRADO, RIFERIMENTI FOTOGRAFICI	ILLUSTRATIVO	1:500
A10/2	CENTRO STORICO: ZORZINO, GARGARINO, ZANGOLO - CONDIZIONI DI DEGRADO, RIFERIMENTI FOTOGRAFICI	ILLUSTRATIVO	1:500
A11/1	CENTRO STORICO: RIVA CENTRO - GRADO DI TRASFORMAZIONE	ILLUSTRATIVO	1:500
A11/2	CENTRO STORICO: ZORZINO, GARGARINO, ZANGOLO - GRADO DI TRASFORMAZIONE	ILLUSTRATIVO	1:500
A12/1	CENTRO STORICO: RIVA CENTRO - GRADO DI UTILIZZO, PRINCIPALI DESTINAZIONI D'USO	ILLUSTRATIVO	1:500
A12/2	CENTRO STORICO: ZORZINO, GARGARINO, ZANGOLO - GRADO DI UTILIZZO, PRINCIPALI DESTINAZIONI D'USO	ILLUSTRATIVO	1:500
A13/1	CENTRO STORICO: RIVA CENTRO - PIANTE TETTI, MATERIALI DI COPERTURA, PAVIMENTAZIONI SPAZI APERTI	ILLUSTRATIVO	1:500
A13/2	CENTRO STORICO: ZORZINO, GARGARINO, ZANGOLO - PIANTE TETTI, MATERIALI DI COPERTURA, PAVIMENTAZIONI SPAZI APERTI	ILLUSTRATIVO	1:500
A14	SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO: OSSERVAZIONE DEL PAESAGGIO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A15	SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO: ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA	PRESCRITTIVO	1:5.000
A15/1	CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO	PRESCRITTIVO	1:5.000

**VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO**

A16	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A17	CRITICITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A18	POTENZIALITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000

**INDICAZIONI DI PIANO**

A19 BIS	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	ILLUSTRATIVO	1:5000
A20 BIS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PRESCRITTIVO	1:2.000
A21 QUATER	CRITERI DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	





**PIANO DEI SERVIZI**

B1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
B2	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI SERVIZI A RETE	ILLUSTRATIVO	1:4.000
B3	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI SERVIZI	ILLUSTRATIVO	1:2.000
B4 BIS	CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO	PRESCRITTIVO	1:2.000
B5 BIS	VERIFICA SUPERFICI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI	ILLUSTRATIVO	1:2.000
B6	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

**PIANO DELLE REGOLE**

C1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
C2	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI	PRESCRITTIVO	1:5.000
C3/1	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/2 BIS	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/3 BIS	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	PRESCRITTIVO	1:2.000
C4/1	CENTRO STORICO: RIVA CENTRO - GRADI DI INTERVENTO E SISTEMAZIONE SPAZI APERTI	PRESCRITTIVO	1:500
C4/2	CENTRO STORICO: ZORZINO, GARGARINO, ZANGOLO - GRADI DI INTERVENTO E SISTEMAZIONE SPAZI APERTI	PRESCRITTIVO	1:500
C5/1	CENTRO STORICO: ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	PRESCRITTIVO	
C5/2	CENTRO STORICO: ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	PRESCRITTIVO	
C6	CENTRO STORICO: SCHEDE DI RILEVAMENTO E DI PROGETTO - FOTODOCUMENTAZIONE	PRESCRITTIVO	
C7 QUATER	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

