

PGT San Pellegrino Terme

Variante 2020

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME
Provincia di Bergamo



VARIANTE GENERALE 2020
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. n. 12 del 11/03/2005

DOCUMENTO DI PIANO
Criteri Attuativi

luglio 2021

Responsabile del procedimento:
arch. Bogumil Filipczuk

Progettisti:
Dario Vanetti ingegnere
Paolo Crippa architetto
Viviana Rocchetti architetto
Rebecca Del Barga ingegnere

Gruppo di lavoro:
Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica -
Comune di San Pellegrino Terme

US
UrbanStudio

Collaboratori:
pianificatore iunior Antonio De Mtri
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
arch. Walter Villa

Sommario

Art. 1.	PRINCIPI GENERALI	3
Art. 2.	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E LORO VALIDITA'	3
Art. 3.	OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
Art. 4.	CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	6
Art. 4.2.	Il PGT è articolato nei seguenti atti ed elaborati:.....	6
Art. 5.	Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole	7
Art. 6.	Permesso di costruire in deroga	7
Art. 7.	Perequazione urbanistica	7
Art. 8.	Definizioni dei parametri e indici urbanistici - classificazione delle destinazioni d'uso	8
Art. 9.	Obiettivi quantitativi del Documento di Piano.....	8
Art. 10.	Riscontro delle azioni di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014	9
Art. 11.	Ambiti di Rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 8-bis della L.r. 12/2005.....	9
Art. 12.	OPERATIVITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	9
Art. 12.1.	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	9
Art. 12.2.	Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 12.3.	Ambiti di Trasformazione Residenziale	11
Art. 12.4.	Contributo di costruzione per interventi che sottraggono superfici di suolo agricolo allo stato di fatto	11
Art. 13.	Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione	12
Art. 13.2.	Criteri specifici per l'Ambito di Trasformazione ATr2 SANTA CROCE	12
Art. 13.3.	Criteri specifici per l'Ambito di Trasformazione a destinazione Ricettiva-Sportiva: ATr4 - PISTA DEL SOLE	13
Art. 14.	Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione	14
Art. 15.	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: PLIS	14
Art. 16.	DISCIPLINA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	15
Art. 17.	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO	15
Art. 18.	VERIFICA PREVENTIVA QUALITÀ DEI SUOLI	15
Art. 19.	DISPOSIZIONI PER PREVENZIONE RISCHIO RADON	16
Art. 20.	RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA.	16
Art. 21.	MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	17
Art. 21.2.	Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni	17
Art. 22.	FATTIBILITÀ GEOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE.....	18
Art. 23.	NORME PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	18
Art. 24.	Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione.....	18
Art. 25.	ATTUAZIONE DEL PGT	18
Art. 26.	PIANI DI SETTORE	19

Art. 1. PRINCIPI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di San Pellegrino Terme si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nel rispetto delle peculiarità storiche, insediative, produttive, ambientali e paesaggistiche locali ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione di livello regionale e provinciale.
2. Ai sensi dell'articolo 9 della Costituzione, il Piano di Governo del Territorio (PGT) tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico del territorio, agisce per la salvaguardia dei valori naturali, ambientali e culturali, l'ecosistema e le biodiversità, e disciplina le attività di trasformazione fisica e immateriale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale compatibili con tali principi.
3. Le finalità del Documento di Piano del PGT di San Pellegrino Terme sono perseguite aderendo ai principi di attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali ed al risparmio del suolo agricolo e naturale.
4. Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 3, lettera c della L.R. 12/2005, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Art. 2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E LORO VALIDITA'

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - il Documento di Piano (DP)
 - il Piano dei Servizi (PS)
 - il Piano delle Regole (PR)
2. Sono inoltre strumenti di pianificazione comunale i Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
3. I contenuti del PGT si traducono in elaborati grafici e testuali, di valore conoscitivo e progettuale/prescrittivo.
4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, 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 contenute nel PR.
5. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di valore conoscitivo;
 - la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali/prescrittivi;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali/prescrittivi.
6. Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico nell'ultimo aggiornamento disponibile (2010).
7. Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

Art. 3. OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per rendere concreta la determinazione degli obiettivi generali del Piano, tenendo conto della rigenerazione urbana e territoriale, della riduzione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005.
2. In concreto, il PGT tenderà a promuovere la valorizzazione del sistema paesistico, la gestione sostenibile delle risorse naturali, ad incentivare insediamenti orientati alla sostenibilità, a tutelare e salvaguardare il tessuto insediativo e ambientale, attraverso un modello combinato di azioni sperimentali e ordinarie.
3. La visione strategica, articolata per sistemi, che il Piano di Governo del Territorio del comune di San Pellegrino Terme intende perseguire sono:

Sistema territoriale

- contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio montano ad una moderata attività edilizia residenziale di completamento
- recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante un rapporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti
- assicurare adeguata dotazione, qualità e accessibilità dei servizi per tutte le tipologie di utenze, sia per la popolazione residente sia per i turisti
- sostenere l'offerta commerciale, prevalentemente attraverso processi di rigenerazione urbana
- Migliorare il sistema della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di integrare la qualità dell'ambiente urbano e naturale

Sistema ambientale-paesistico

- garantire un'adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali, dell'identità storica e del paesaggio
- recuperare una situazione di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza generalizzata ad un progressivo depauperamento della biodiversità

Sistema socio-economico

- sviluppare e qualificare l'economia turistica, legata alle specificità del contesto territoriale locale

4. Le linee di azione strategiche sottese alla definizione degli obiettivi della Variante del PGT di San Pellegrino prevedono:

- **Strategia della “valorizzazione territoriale”**

Mira alla riqualificazione e valorizzazione del territorio, anche in considerazione delle istanze di sviluppo economico e territoriale, attraverso la definizione di nuovi equilibri tra assetti spaziali e contenuti funzionali appropriati, in stretta relazione alla tradizione storica e alla valenza turistica dei luoghi.

- **Strategia del “riequilibrio”**

Mira alla riqualificazione e al potenziamento delle risorse ambientali fissando l'attenzione sugli spazi aperti, anche nell'ottica della prevenzione e mitigazione delle situazioni di rischio.

Lo spazio aperto, inteso quale elemento fondamentale per un'adeguata qualità della vita, coincide con aree naturali o seminaturali, comunque, non ancora completamente artificializzate, di differente grandezza dimensionale. Lo spazio aperto è declinabile come:

- parco: polmone verde o area naturale in grado di connettere gli spazi costruiti;

- corridoio naturale, permettendo da un lato di controllare le espansioni insediative, dall'altro di realizzare connessioni ecologiche aprendo ampi orizzonti visivi e interessanti 'coni ottici' panoramici;
 - come piazza, spazio delle relazioni e della comunicazione sociale e civile.
- **Strategia della "connessione"**

Mira alla costruzione di una rete di relazioni, non solo a scala generale, legata alla mobilità veloce e alla mobilità lenta, ma anche alla valorizzazione delle interconnessioni tra reti locali.
5. In questo quadro la revisione del PGT individua i seguenti obiettivi:
- mantenere e potenziare il ruolo di polo di riferimento alla scala vasta e per il sistema territoriale della Valle Brembana e di epicentro provinciale, potenziando e incentivando la localizzazione nel territorio di funzioni economiche, servizi rari e pregiati ed incrementando le connessioni di rete sia interne che esterne;
 - promuovere l'offerta turistica di San Pellegrino Terme, approdo e recapito di relazioni e di movimenti per i quali si offrono ulteriori opzioni di attrattività (cultura locale, eventi, sport), attraverso il potenziamento, la riqualificazione e la differenziazione delle strutture dedicate alla ricettività e all'accoglienza;
 - perseguire la salvaguardia e la valorizzazione della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale (il centro storico e le presenze di rilievo storico-architettonico, il fiume Brembo, le montagne e la naturalità diffusa) e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo, con attenzione ad accorgimenti mirati alla prevenzione e mitigazione delle situazioni di rischio;
 - ridurre il consumo di suolo orientando le scelte principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, di conversione degli ambiti degradati, di riqualificazione degli interstizi del tessuto consolidato e di rigenerazione urbana e territoriale, in un'ottica di ridefinizione dell'identità di San Pellegrino;
 - definire un nuovo uso dello spazio pubblico per integrare al territorio le azioni attrattive anche temporanee o effimere che si devono intendere ancorate ad un contesto di spazi aperti tra loro interrelati e qualificati;
 - moltiplicare i caratteri dell'offerta insediativa residenziale agendo nel settore dell'housing sociale, dei servizi alla persona e alla famiglia, integrata a nuove forme di offerta turistica; perseguire un modello di offerta di servizi in grado di assolvere alla domanda ordinaria dei residenti e alla domanda straordinaria durante la stagione turistica;
 - operare a sostegno della economia, avendo attenzione al ruolo trainante di alcuni settori permanenti, agendo sulle attività a maggiore valore aggiunto (anche allineando accordi e programmi di sviluppo alle azioni di piano) e migliorando l'offerta commerciale (anche di vicinato);
 - Potenziare l'accessibilità e integrare e riqualificare le reti di relazione, materiali e immateriali, verso il contesto extra vallivo e internamente al territorio comunale, distinguendo i diversi tipi di mobilità e assicurando ad ognuno qualità e accessibilità agli elementi della polarizzazione interna e esterna al comune;

- operare per la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse.

Art. 4. CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme, definisce ed individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
 - gli ambiti di trasformazione
 - gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva,
 - le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici,
 - le aree destinate all'agricoltura,
 - la declinazione di maggior dettaglio degli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal PTCP della Provincia di Bergamo
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica,
 - i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano,

Art. 4.2. Il PGT è articolato nei seguenti atti ed elaborati:

- Documento di Piano – DP
- Piano delle Regole – PR
- Piano dei Servizi – PS
- Studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio Comunale

DOCUMENTO DI PIANO *(da aggiornare)*

- Tav. 1 Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi
 - Tav. 3 Quadro di insieme della pianificazione locale generale
 - Tav. 4 Istanze preliminari
 - Tav. 5.1 Vincoli
 - Tav. 5.2 Ambiti Agricoli di interesse strategico
 - Tav. 6 Valori del paesaggio
 - Tav. 7 Sensibilità del paesaggio
 - Tav. 8 Stato di attuazione P.G.T
 - Tav. 9 Rete della mobilità comunale
 - Tav. 10 Uso e della qualità del suolo
 - Tav. 11 Rete ecologica comunale
 - Tav. 12.1 Previsioni e degli obiettivi urbanistici
 - Tav. 12.2 Schede ambiti di trasformazione
- Criteri attuativi del Documento di Piano

PIANO DELLE REGOLE *(da aggiornare)*

- Tav 13 Disciplina del territorio
- Tav.14.1 Nuclei storici: unità organiche e gradi di intervento
- Tav.14.2 Nuclei storici: schede delle unità organiche

Tav.15.1 Qualità dei suoli

Tav.15.2 Consumo di suolo

Norme tecniche di attuazione PR

Allegato A - schedatura degli edifici in ambito di valore ambientale "la Vetta"

Allegato B – schede interventi soggetti a PCC

Allegato C - edifici isolati in ambito agricolo

PIANO DEI SERVIZI *(da aggiornare)*

Tav. 16.1 Servizi rilevati

Tav. 16.2 Catalogo dei servizi

Tav. 17.1 Servizi – Assetto previsto

Tav. 17.2 Rete della mobilità comunale

Tav. 17.3 Rete della mobilità ciclopedonale

Norme tecniche di attuazione PS

PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE *(da aggiornare)*

Tav. 18 Piano attrezzature religiose

RELAZIONE: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Art. 5. Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole perseguono gli obiettivi del PGT individuati all'Art. 3 dei presenti Criteri in coerenza con le finalità e con i contenuti fissati dagli art. 9 e 10 della LR 12/05.

Art. 6. Permesso di costruire in deroga

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

Art. 7. Perequazione urbanistica

1. In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 il comune di San Pellegrino Terme adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione negli ambiti di trasformazione (ATr).
2. L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (calcolato sulla base della SL e del VU assegnato nelle schede formanti parte dei presenti Criteri Attuativi) all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.
3. L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (IT) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

Art. 8. Definizioni dei parametri e indici urbanistici - classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici da applicarsi a tutti gli interventi, sia di edificazione che di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT (Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole), sono contenute nelle NTA del Piano delle Regole.
2. La definizione delle destinazioni d'uso compatibili indicate nelle schede per gli Ambiti di Trasformazione fa riferimento al capo IV destinazioni d'uso delle NTA del Piano delle Regole, sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate nelle schede per gli Ambiti di trasformazione.
3. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edilizi, quali distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc..., nonché i limiti previsti per la superficie scoperta e permeabile, da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, vale quanto previsto nelle Nta del Piano delle Regole, fatto salvo il rispetto di eventuali criteri specifici più restrittivi per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione riportati nei presenti Criteri Attuativi o nelle singole schede di indirizzo.

Art. 9. Obiettivi quantitativi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano individua 4 Ambiti di Trasformazione, esito di conferma, seppure con operazioni di riduzione della estensione territoriale su suolo libero, di previsioni di Ambiti di Trasformazione già presenti nel PGT vigente. Il Documento di Piano riclassifica all'interno del Tesuto Urbano Consolidato alcuni ambiti a seguito della loro drastica riduzione o di superficie minima (ex ATr1 e ex ATr4 del PGT previgente).
2. Oltre a questi il Documento di Piano riporta gli Ambiti di Rigenerazione individuati dal Comune di San Pellegrino ai sensi dell'art. 8-bis con DCC n. 4 del 25.02.2021.
3. Gli obiettivi quantitativi complessivi del Documento di Piano 2021, riferiti al dimensionamento residenziale in Ambiti di Trasformazione, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in un numero massimo di 59 abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, per una SL complessiva pari a 2.915 mq circa.
Il numero di abitanti potrà incrementare di 12 unità qualora l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 2 Santa Croce avvenisse secondo lo scenario B di cui all'Art. 13.2 dei presenti criteri.
4. **In sintesi**
 - Numero presunto di abitanti insediabili in Ambiti di Trasformazione AT residenziali: 59 abitanti circa
 - Volumetria Urbanistica con destinazione prevalentemente residenziale massima 8.746 mc (SL 2.915 mq).
 - In caso di attuazione dell'AT2 secondo lo scenario B abitanti teorici totali 71, VU complessivo 10.492 mc
 - Ambiti di trasformazione a destinazione turistico/sportiva: SL massima 5.000 mq
 - Ambito di trasformazione destinato ad ospitare una RSA (AT2 vedi Art. 13.2 – scenario A) SL massima 5.000 mq
5. Al termine del quinquennio, come previsto dalla LR12/05, gli obiettivi quantitativi del Documento di Piano dovranno essere aggiornati contestualmente alle verifiche sul consumo di suolo nella prospettiva di una progressiva riduzione ai sensi della LR 31/2014.

Art. 10. Riscontro delle azioni di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014

1. Il Documento di Piano persegue l'obiettivo di riduzione delle previsioni di consumo di suolo ai sensi della L.r.31/2014 e secondo i criteri del PTR integrato in applicazione di tale legge. A tale fine, il Documento di Piano considera come destinazione prevalente dell'ATr5 la destinazione residenziale.
2. Come indicato all'articolo precedente, il Documento di Piano della Variante 2020 al PGT riclassifica all'interno del Tessuto Urbano Consolidato alcuni ambiti a seguito della loro drastica riduzione o di superficie minima (ex ATr1 e ex ATr4 del PGT previgente), al fine del calcolo della riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/2014 vengono comunque considerate le aree consumate dai PCC originati dalla trasformazione degli AT nel PGT previgente alla data del 2/12/2014.
3. Il Documento di Piano, anche in considerando quanto indicato al precedente comma, opera una riduzione della ST su suolo libero considerando gli AT residenziali pari al 42,6 % e per gli AT non residenziali (AT4) pari al 21 % circa

Art. 11. Ambiti di Rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 8-bis della L.r. 12/2005

1. Il Comune di San Pellegrino con DCC n. 4 del 25.02.2021 ha individuato 4 ambiti di rigenerazione urbana RU ai sensi dell'articolo 8-bis della L.r. 12/2005.
2. Il Documento di Piano individua 4 Ambiti di Trasformazione, tutti esito di conferma, seppure con operazioni di riduzione della estensione territoriale su suolo libero, di previsioni di Ambiti di Trasformazione già presenti nel PGT vigente. Oltre a questi il Documento di Piano riporta gli Ambiti di Rigenerazione individuati dal Comune di San Pellegrino ai sensi dell'art. 8-bis:
 - Ambito RU1 = Area ex Fir
 - Ambito RU2 = ex hotel "Regina"
 - Ambito RU3 = ex hotel "Roma"
 - Ambito RU4 = Ex Centro Civico e area esterna
3. Per gli Ambiti di Rigenerazione RU il Documento di Piano conferma il contenuto della DCC 4/2021.

Art. 12. OPERATIVITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 12.1. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica.
2. Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nelle schede descrittive degli Ambiti di Trasformazione.
3. Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima; le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente Art. 9.

4. L'attuazione del singolo Ambito di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci, anche con piani attuativi autonomi, purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, gli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.
5. La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.
6. Con l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano riferite agli Ambiti di Trasformazione le aree che generano i diritti volumetrici assegnati, con esclusione delle aree cedute per servizi, vengono asservite come aree pertinenziali dei fabbricati e svuotate, in perpetuo, di ulteriori potenzialità edificatorie; la convenzione urbanistica dovrà riportare tale asservimento con riferimento ai sottoscrittori e agli aventi causa ad ogni titolo.
7. In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti entro tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche in assenza di attuazione delle previsioni del Documento di Piano la proprietà è tenuta ad assumere tutte le precauzioni ed effettuare le necessarie opere per la messa in sicurezza delle aree rispetto ad eventuali criticità idrogeologiche interessanti l'ambito.
8. Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti o previsioni di contenute in convenzioni urbanistiche vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 12.2. Criteri generali per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Le proposte di Piano Attuativo negli Ambiti di Trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la loro localizzazione e contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
2. Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo dovranno preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo, qualora in esse specificate, ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali sia funzionali; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.
3. I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale valuterà la proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:
 - Potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione al sostegno alle attività economiche, al rafforzamento dei servizi e alla resilienza del sistema insediativo;
 - Proposta di intervento in termini di qualità edilizia e di tipologia dei servizi atte a rafforzare il ruolo di epicentro territoriale del Comune di San Pellegrino Terme
 - Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le "misure" tradizionali dei luoghi;
 - Concorso alla riduzione del consumo di suolo

- Concorso alla rigenerazione urbana e territoriale
- Integrazione delle reti di mobilità dolce e attiva
- Concorso alla formazione della Rete Ecologica Comunale e all'incremento della resilienza ambientale dei tessuti urbanizzati.
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici, il risparmio della risorsa idrica e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale non accogliere la proposta avanzata dai privati qualora ritenga che la stessa sia coerente con gli obiettivi di PGT e non assolvere ai requisiti indicati.

4. Il Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione realizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito di trasformazione è indicato con apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano". I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definiti nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate.
5. Nella attuazione delle previsioni del Documento di Piano i promotori dovranno farsi carico a loro spese della realizzazione e della successiva manutenzione di tutte le opere di messa in sicurezza rispetto ai rischi geologici e di stabilità dei versanti sia di carattere diretto, secondo quanto prescritto nelle norme della Componente Geologica di Piano, sia di carattere indiretto, con specifica attenzione al rischio di caduta massi.

Art. 12.3. Ambiti di Trasformazione Residenziale

1. L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale è soggetta alle SL e VU assegnati nella scheda d'ambito:
2. Per tutti gli ambiti:
 - Distanza dai confini (Dc) H/2 con un minimo di 5,0 m
 - Distanza tra fabbricati (Df) 10,0 m, eventualmente modulabile secondo le NTA del Piano delle Regole
 - Distanza dalle strade (Ds) 5,0 m
 - H max 9,50 m
3. Le Schede d'Ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree, nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi. L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla produzione delle relazioni previsionali di Clima o di Impatto Acustico.
4. Gli standard dovuti, pari a 35 mq/ab-teorico (pari a 50 mq di SL), sono commisurati alla dotazione di servizi in essere, con l'obiettivo di mantenerla e integrarla avendo come obiettivo la riduzione complessiva del consumo di suolo libero.

Art. 12.4. Contributo di costruzione per interventi che sottraggono superfici di suolo agricolo allo stato di fatto

1. Amministrazione Comunale, prima dell'approvazione dei piani attuativi che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto, definirà la percentuale di maggiorazione del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali e a rilevanza ecologica e di

incremento della naturalità come previsto dall'art. 43 comma 2 bis e comma 2 sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Art. 13. Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Gli elaborati di PGT riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali.
2. Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto, in termini quantitativi, delle previsioni delle aree a verde permeabile, costituente la superficie permeabile (SP) minima, e delle attrezzature indicate, la realizzazione delle connessioni stradali e la rete della ciclabilità e delle connessioni ecologiche, oltre alla verifica delle dotazioni per servizi secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.
3. La superficie permeabile da individuare all'interno del perimetro dell'Ambito non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto stabilito nel Piano delle Regole per le diverse destinazioni.
4. In fase di definizione della proposta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio, a cura dei proponenti, la possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
5. Analoga verifica dovrà essere effettuata con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
6. Gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal RR 7/2017 e s.m. e i..
7. La distanza di edifici dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.

Art. 13.2. Criteri specifici per l'Ambito di Trasformazione ATr2 SANTA CROCE

1. L'Amministrazione Comunale sostiene l'ipotesi della collocazione in questo ambito di una struttura destinata a servizi quale una Residenza Sanitaria Assistenziale rivolta a persone non autosufficienti che necessitano di cure mediche specialistiche e di assistenza sanitaria non ospedaliera in quanto ritiene che l'intervento possa produrre un indotto efficace nel qualificare la frazione di Santa Croce e di incentivare il consolidamento di popolazione permanente.
2. A tale fine il Documento di Piano determina due scenari alternativi a parità di consumo di suolo.
 - Scenario a) realizzazione della RSA come attrezzatura per servizi alla persona opportunamente convenzionata con il Comune di San Pellegrino
 - Scenario b) in caso di mancata realizzazione della struttura per servizi alla persona si conferma la previsione insediativa del PGT previgente, con la stessa ST interessata nello scenario a).

13.2.2 Scenario di DP a)

Lo scenario di DP a) prevede la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale da convenzionare con il Comune di San Pellegrino Terme secondo un accordo che dovrà riguardare aspetti tariffari o priorità di degenza riservati in quota parte ai residenti di San Pellegrino Terme.

I soggetti attuatori dovranno realizzare a proprie cure e spese il collegamento dell'Ambito di Trasformazione alla viabilità pubblica e alle reti di urbanizzazione primaria esistenti, nonché di tutti i sottoservizi necessari anche in una prospettiva di completamento delle reti esistenti a servizio della frazione Santa Croce. Lo schema di collegamento alla rete viaria è da intendersi indicativo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare, in fase di approvazione del Piano Attuativo, alternative che migliorino l'accessibilità all'ambito.

I soggetti attuatori dovranno realizzare a proprie cure e spese il collegamento dell'Atr alla viabilità pubblica e alle reti di urbanizzazione primaria esistenti, nonché di tutti i sottoservizi necessari. Lo schema di collegamento alla rete viaria è da intendersi indicativo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare, in fase di approvazione del Piano Attuativo, alternative che migliorino l'accessibilità all'ambito.

La cessione o monetizzazione della restante area di standard dovrà essere valutata in sede di approvazione dello strumento attuativo.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST indicativa:	6.400 mq
SL assegnata:	5.000 mq
Altezza massima:	4 livelli
Superficie permeabile minima:	30% St

13.2.3 Scenario di DP b)

L'Ambito di Trasformazione, a parità di ST rispetto allo scenario a) conferma la previsione insediativa PGT previgente.

DESTINAZIONI FUNZIONALI:	R
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	
ST indicativa:	6.400 mq
SL assegnata:	582 mq
VU assegnato:	1.746 mc
Abitanti Teorici (150Mc/Ab):	12
Altezza massima:	9,5m
Superficie permeabile minima:	30% St

Aree Servizi da cedere/monetizzare (35 Mq/Ab): 420 Mq

di cui 108 Mq (9 mq/ab) da garantire a parcheggio all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

Dovrà essere ceduta un'area a parcheggio pubblico di dimensioni pari a 9 mq/ab, da collocarsi in zona con accesso sicuro dalla viabilità pubblica, eventualmente extracomparto nella fascia di rispetto stradale. L'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze autoctone quale elemento di mitigazione.

La cessione o monetizzazione della restante area di standard dovrà essere valutata in sede di approvazione dello strumento attuativo.

Art. 13.3. **Criteri specifici per l'Ambito di Trasformazione a destinazione Ricettiva-Sportiva: ATr4 - PISTA DEL SOLE**

1. L'edificazione negli ambiti di trasformazione ricettiva-sportiva è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:
 - SL assegnata come da scheda d'ambito
 - Distanza dai confini (Dc) h/2 con un minimo di 5,0 m

- Distanza tra fabbricati (Df) 10,0 m, eventualmente derogabile secondo le NTA del Piano delle Regole
 - Distanza dalle strade (Ds) 5,0 m
 - H max 8,00 m
2. La Scheda d'Ambito definisce le funzioni consentite nell'area (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi.

Art. 14. Criteri specifici per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Gli elaborati di PGT riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali.
2. Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto, in termini quantitativi, delle previsioni delle aree a verde permeabile, costituente la superficie permeabile (SP) minima, e delle attrezzature indicate, la realizzazione delle connessioni stradali e la rete della ciclabilità e delle connessioni ecologiche, oltre alla verifica delle dotazioni per servizi secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.
3. La superficie permeabile da individuare all'interno del perimetro dell'Ambito non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto stabilito nel Piano delle Regole per le diverse destinazioni.
4. In fase di definizione della proposta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio, a cura dei proponenti, la possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
5. Analoga verifica dovrà essere effettuata con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici, assumendo a carico dell'intervento le opere eventualmente necessarie indicate dal Soggetto Gestore.
6. Gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal RR 7/2017 e s.m. e i..
7. La distanza di edifici dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.

Art. 15. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: PLIS

1. Il PGT propone l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) per favorire la connessione tra spazi verdi e aree abitate, limitando il rischio di isolamento delle singole aree naturali (reticolarità ecologica), il cui perimetro sarà da definire con specifici approfondimenti e con le procedure previste dalle norme vigenti. I confini del PLIS dovranno essere costituiti da linee fisiche naturali (terrazzamenti, displuvi, curve di livello) e artificiali (strade, sentieri, recinzioni, cortine edificate), mentre gli eventuali corsi d'acqua, siepi naturali e fasce boscate sono inclusi nel perimetro per costituire elementi connettivi.
2. La proposta di PLIS assume importante ruolo di tutela e riqualificazione del territorio. Si inquadra come strumento di integrazione e connessione fra il sistema di verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale, consentendo la salvaguardia delle aree a vocazione agricola, il recupero di aree degradate urbane, la conservazione della biodiversità, la formazione di corridoi ecologici, la valorizzazione del paesaggio tradizionale e favorendo la conservazione e valorizzazione di aree di riconosciuto valore ambientale e naturalistico.

3. A questo proposito assume grande rilievo la formazione di una viabilità agroforestale di basso impatto, in parte già esistente, che consenta l'azione conservativa e manutentiva, ma anche la possibilità di interconnessione tra i vari nuclei da recuperare ed i rapporti con i versanti ricadenti negli altri comuni (strada agrosilvopastorale della vetta a Sussia e poi Catremerio fino a Vettarola Ca Boffelli e Alino).
4. Gli obiettivi della proposta di PLIS proposto sono:
 - la tutela del paesaggio agro-silvo-pastorale, con l'incentivazione delle attività silvopastorali, anche in forma non professionale;
 - il recupero edilizio dei nuclei e degli edifici sparsi con la conservazione dell'architettura tradizionale;
 - la manutenzione straordinaria programmata di tutta la rete di viabilità podereale comunale e vicinale per lo sviluppo dell'escursionismo e, dove possibile, dell'attività sportiva montana compatibile con la tutela delle risorse ambientali;
 - la creazione di una viabilità di esclusivo uso silvo-pastorale che possa connettere agevolmente anche con finalità di protezione dagli incendi l'area della Vetta con Sussia;
 - l'incentivazione dell'agriturismo e di attività ricettive di basso impatto, strettamente legate alla pratica dell'escursionismo, attraverso il riuso dell'edilizia esistente.

Art. 16. DISCIPLINA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

1. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT (Tavola 07).
2. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici che privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento,
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza.
3. Nel caso gli interventi edilizi e gli ambiti di trasformazione ricadano in classi diverse di sensibilità paesistica, si applica all'intero edificio e all'intero ambito di intervento il valore della classe maggiore.

Art. 17. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.
2. Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
3. I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

Art. 18. VERIFICA PREVENTIVA QUALITÀ DEI SUOLI

1. Gli interventi in attuazione degli Ambiti di Trasformazione in aree già insediate, sono subordinati alla esecuzione di indagini volte alla verifica preventiva della eventuale contaminazione. Ad

avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

2. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.
3. In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso per i quali non sia già in corso un procedimento di bonifica (o cambi di destinazione d'uso significativi ai fini della qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso), è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica volti al raggiungimento o alla verifica dei criteri di qualità dei suoli. La realizzazione di interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.
4. Sono fatte salve le SL eventualmente da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica.

Art. 19. DISPOSIZIONI PER PREVENZIONE RISCHIO RADON

1. I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.
1. Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.
2. Nel territorio del Comune di San Pellegrino Terme le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.
3. Tra i provvedimenti da assumere si indicano:
 - la realizzazione di intercapedini areate evitando il contatto dei muri perimetrali con il terreno
 - la formazione di vespai areati sia nei locali di abitazione che in quelli accessori interrati e a piano terra
 - impermeabilizzazione della costruzione rispetto al terreno.
4. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ATS.
5. Negli interventi edilizi si dovrà riferire alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal D.Lgs 101/2020.

Art. 20. RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA.

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione devono perseguire criteri di sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie

rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.

2. In particolare, con riferimento al risparmio della risorsa idrica oltre al già richiamato RR 7/2017 e s. m e i. gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento al RR 2/2006 per quanto riguarda le misure di risparmio idrico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e della qualità paesaggistica dei luoghi.

Art. 21. MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

1. Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del Documento di Piano del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
3. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:
 - monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
6. Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Art. 21.2. Monitoraggio del Documento di Piano ai fini del consumo di suolo – priorità nella attuazione delle previsioni

1. La riduzione del consumo di suolo utilizzato ai fini agricoli e delle aree naturali è un obiettivo prioritario del PGT. Il monitoraggio integrato alla Valutazione Ambientale Strategica verifica il perseguimento di tale obiettivo e ne restituisce indicazioni per una migliore gestione degli Ambiti di Trasformazione del PGT individuando, se ricorre il caso, priorità nella attuazione delle previsioni insediative.

Art. 22. FATTIBILITÀ GEOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE.

1. Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.
2. Il PGT è integrato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con DGR n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T."
3. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico.
4. Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
5. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente agli interventi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto prepedutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
6. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (LR 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR 12/05 art. 38).

Art. 23. NORME PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

1. Il PGT è supportato dagli Elaborati Tecnico-Normativi del Reticolo Idrico Minore, redatti ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002.
2. Le norme relative vanno rispettate in ogni intervento sul territorio comunale.

Art. 24. Assunzione principi di sostenibilità ambientale nelle trasformazioni e negli interventi di rigenerazione

1. Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.
2. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.
3. I nuovi interventi dovranno rispettare le disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici di cui al D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48.

Art. 25. ATTUAZIONE DEL PGT

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Il PGT si attua sempre a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista negli ambiti di trasformazione.

2. Il DP e il PR fissano i parametri di massima degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.
3. I progetti dei Piani Attuativi potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulle tavole di PGT e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi.
4. 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 dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT stesso (Tavola 07).
5. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della Classificazione Acustica del territorio comunale.

Art. 26. PIANI DI SETTORE

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune si impegna ad attivare. In particolare il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e del regolamento Regionale n° 6 del 15 febbraio 2010.
2. Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.
3. Il PGT assume in materia di zonizzazione acustica le disposizioni normative vigenti, ai sensi della Legge n. 447/95 e successive modificazioni e integrazioni e le risultanze dello studio approvato dal Consiglio Comunale.
4. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.