



COMUNE DI PAGAZZANO
PROVINCIA DI BERGAMO

Deliberazione N. **47**

***** COPIA *****

Seduta N. **10**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI CUI ALLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. – ADOZIONE

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione.

L'anno DUEMILADODICI il giorno QUATTRO del mese di DICEMBRE alle ore 17:00 nella sala delle adunanze consiliari. Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
MORIGGI RAFFAELE	S	CIOCCA ANTONIO	S	LANZENI SAULO	S
MORIGGI FRANCESCO	S	MAGGIONI RENZO	S	ARESI PAOLO	S
CARMINATI LUCIO FRANCO	S	CARMINATI SERENA	S	PAGANI FULVIO CESARE	N
ROSSI CATERINA	N	GAMBA SIMONE	S		
CORTESI CLAUDIO	S	BIANCHI DANIELE	S		

Assenti giustificati i signori:

ROSSI CATERINA; PAGANI FULVIO CESARE

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Sono presenti gli assessori esterni: FORTE SANDRA, FERRARI GRAZIANO

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA SCHIRALDI ANNA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Sig. MORIGGI RAFFAELE - SINDACO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, posto al N.1 dell'ordine del giorno.

OGGETTO:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI CUI ALLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. – ADOZIONE

IL SINDACO

Illustra il punto all'ordine del giorno (allegato "A") ed invita l'arch. Piergiorgio Tosetti, progettista estensore del piano, presente in aula, a relazionare.

L'Arch. Piergiorgio Tosetti illustra in dettaglio il Documento di Piano (allegato "B");

Seguono gli interventi dei consiglieri.

Il Consigliere Lanzeni Saulo dichiara che da cittadino non residente (di passaggio) vedeva "il paese brutto" e con il PGT non cambia l'abitato; vengono toccati gli ambiti di trasformazione e di espansione, ma tutto il resto rimane così come è: "brutto"; piuttosto che costruire nuove case che portano nuovi cittadini, sarebbe opportuno mantenere e migliorare quello che c'è.

L'Arch. Piergiorgio Tosetti fa presente che i Piani non risolvono il "bello e il brutto" ma servono a creare rapporti più organici e confronto tra pubblico e privato; ricorda che la quantità complessiva delle urbanizzazioni non si esaurirà in 10 anni e che gli ambiti di trasformazione sono soggetti a verifica ogni 5 anni e devono essere concertati perché in sé non sono portatori di alcun diritto ad edificare.

Il Consigliere Bianchi Daniele, ribadito che la viabilità è un punto critico, sottolinea la necessità di realizzare le bretelle/tangenziali est ed ovest inserendo nel Piano una tempistica per la loro realizzazione con un certo ordine e tempo; chiede altresì chiarimenti, in particolare sulla vigilanza tra area caseificio ed area produttiva e sulla gestione degli incentivi volumetrici.

Il Sindaco sottolinea che sistemare la viabilità è un obiettivo prioritario, ma occorrono risorse e quindi verranno realizzate dai privati insieme agli ambiti di trasformazione e lottizzazioni previste in quelle zone; aggiunge che al momento, anche in considerazione della crisi economica – finanziaria, non è opportuno fare delle forzature agli operatori e fissare i tempi per la loro realizzazione.

L'Arch. Piergiorgio Tosetti quanto alla vicinanza tra caseificio e area produttiva, fa presente che il piano delle regole prevede, comunque, la preliminare valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi e che nelle norme sono segnalate le attività incompatibili; evidenzia, inoltre, che gli incentivi volumetrici del Piano-Casa vengono assegnati indistintamente senza valutare il contesto, nel PGT si rimanda invece l'assegnazione ad una valutazione di merito riferita al singolo intervento o comparto per questo nasce il registro dei diritti edificatori.

Esaurita la discussione.

Sentite le dichiarazioni di voto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE:

- le disposizioni del secondo comma dell'art. 26 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i. che statuiscono l'obbligo per i comuni di procedere all'adeguamento del P.R.G. ed alla conseguente approvazione degli atti del Piano di Governo del Territorio, costituiti dal Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole;
- le disposizioni del secondo comma dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. che statuiscono l'obbligo di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) il Documento di Piano al fine di evidenziare la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione nonché individuare le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso;
- le disposizioni dell'art. 57 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i. che regolamentano i contenuti e le caratteristiche della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;
- le disposizioni e le nuove procedure introdotte dalla Legge Regionale n. 12/2011 in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Incidenza dei PGT dei Comuni nei cui territori non ricadono Siti Rete Natura 2000 ma che risultano contermini a Siti o a Comuni nei cui territori ricadono tali Siti;

PREMESSO

- Che il Comune di Pagazzano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 24.02.2004 e parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo espresso dalla Giunta Provinciale n. 90 del 24.02.2005;
- Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 71 del 28.11.2008, n. 69 del 23.10.2009, è stato avviato il procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 12/2005;
- Con nota del dicembre 2009 è stata inviata alla popolazione, alle attività economiche e produttive, una nota informativa della predisposizione del PGT corredata da questionari da compilare e restituire da parte dei medesimi;
- Che con determinazione n. 69 del 01.04.2009 è stato affidato all'Arch. Piergiorgio Tosetti di Bergamo l'incarico per la redazione sia del Piano di Governo del Territorio che della Valutazione Ambientale Strategica al P.G.T.;
- Che il territorio comunale di Pagazzano risulta contermini al Sito Rete Natura 2000 denominato "Fontanile Brancaelone" in territorio comunale di Caravaggio;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 23.10.2009, come perfezionata con deliberazione n. 38 in data 24.06.2011, è stato avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) nell'ambito della redazione del Piano di Governo del Territorio individuando:

- quale autorità proponente l'Amministrazione Pubblica del Comune di Pagazzano.
- quale autorità procedente il Responsabile del Servizio Tecnico, geom. Villa Lidia;
- quale autorità competente per la V.A.S. il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bariano, arch. Fasolini Natascia;
- quali enti territorialmente interessati sono stati individuati:
 - Regione Lombardia;
 - Provincia di Bergamo;
 - I Comuni confinanti: Caravaggio, Bariano, Brignano Gera d'Adda e Morengo;
- quali soggetti competenti in materia ambientale sono stati individuati:

- ARPA Lombardia – Dipartimento Provinciale di Bergamo;
- A.S.L. Bergamo/Treviglio;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Direzione Regionale per i Beni Archeologici della Lombardia
- Enti gestori dei servizi pubblici a rete e di parte del reticolo idrico minore;
- quali settori del pubblico interessati all'iter decisionale sono stati individuati:
 - Persone fisiche o giuridiche e le loro associazioni legalmente riconosciute portatrici di interessi in materia ambientale e paesistica, che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione di Aarhus, ratificata con legge 16.03.2001, n. 108 e che ne facciano esplicita richiesta.

CONSTATATO:

- che l'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pagazzano in data 09.01.2009, reg. n. 05/2009, sul quotidiano "Il Giorno" e sul "Giornale di Treviglio" del 16.01.2009 oltre che sul sito SIVAS della Regione Lombardia;
- che in data 09.03.2010 si è tenuta la prima conferenza di Valutazione dove è stato presentato il documento di Scoping acquisendo altresì pareri, contributi ed osservazioni in merito;
- che, ai sensi dell'art. 14, comma 3, del d.lgs. 152/06 (come modificato dal d.lgs.4/08), dal 21.09.2012 al 20.11.2012 la documentazione relativa al Documento di Piano, al Rapporto Ambientale ed alla Sintesi non Tecnica è stata messa a disposizione al fine di presentare in forma scritta osservazioni e/o proposte;

RICHIAMATA inoltre la deliberazione della Giunta Comunale N° 38 del 24.06.2011 con la quale sono state revocate le autorità procedente e competente, individuati con la precedente deliberazione di G.C. n. 69 del 23.10.2009 e proceduto alla contestuale individuazione della nuova autorità procedente e quella competente per la VAS, in seguito alla quale l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente hanno convalidato, con atto in data 20.11.2012, tutti gli atti a tale data adottati di competenza delle autorità procedente e competente nell'ambito del procedimento VAS del PGT;

ACCERTATO:

- che in data 20.11.2012, presso il Comune di Pagazzano, si è tenuta la seconda conferenza di Valutazione Ambientale;
- che in data 20.11.2012 l'Autorità competente, d'intesa con l'autorità procedente, hanno emesso parere positivo relativamente alla V.A.S. del Documento di Piano;
- Che in ottemperanza ai contenuti dell'art. 13 comma 2° della Legge Regionale 12/2005, al fine di raccogliere informazioni e suggerimenti e per raggiungere la condivisione tra le esigenze espresse dai cittadini, dalle parti economico sociali e le scelte dell'Amministrazione Comunali sono stati intrapresi n. 03 incontri con la cittadinanza e con le associazioni presenti sul territorio, presso la sala consigliere, rispettivamente in data: 19.10.2009; 26.07.2010; 19.11.2012;
- Che in data 30.07.2012 si è svolto l'incontro con le parti sociali ed economiche;
- Che, relativamente alla Valutazione di Incidenza del PGT sul Sito Rete Natura 2000 "Fontanile Brancaleone" in territorio comunale di Caravaggio, avendo il Comune di Pagazzano avviato la procedura di VAS prima del 06.08.2011, data di riferimento per l'attivazione delle nuove procedure di VAS e VIC disposte dalla LR 12/2011, è stata operata la scelta di presentare la Valutazione di Incidenza del PGT sul Sito Fontanile Brancaleone alla competente Provincia di Bergamo nella fase intercorrente tra la adozione e l'approvazione del PGT;

DATO ATTO:

- che il Comune di Pagazzano è dotato di Piano Geologico a supporto della pianificazione comunale, redatto ai sensi della Legge Regionale 24.11.1997 n. 41 e d.g.r. 06.08.1998 n.6/37918 e d.g.r. 15.01.1999 n. 6/40996, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 in data 29.11.2002, avendo ottenuto il parere positivo da parte della competente Struttura Regionale in data 17.07.2002;
- che con determina del Responsabile del Servizio è stato affidato al Dott. Geol. Alberto Manella di Grumello del Monte l'incarico per l'aggiornamento del Piano Geologico vigente alla componente sismica come stabilito all'art. 57 della Legge Regionale 12/2005;
- che in data 06.11.2007 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 ha adottato l'aggiornamento del Piano Geologico vigente alla componente sismica come predisposto dal Geologo incaricato, dott. Manella Alberto;
- Che la componente sismica di aggiornamento del vigente Piano Geologico è composta dai seguenti elaborati tecnici;
 - a) relazione geologica generale;
 - b) tav. 1 – carta degli elementi geognostici;
 - c) tav. 2 – carta della pericolosità sismica locale;
 - d) tav. 3 – 3b – carta dei vincoli ambientali;
 - e) tav. 4 – 5 – carta di fattibilità delle azioni di piano;

VISTA la documentazione relativa al P.G.T. presentata dal professionista incaricato, arch. Pier Giorgio Tosetti in data 29.11.2012 prot. 5361 dalla quale risulta che il Piano di Governo del Territorio è composto dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Quadro ricognitivo pianificazione sovracomunale;
- Tavola 2 – Carta dei Vincoli;
- Tavola 3 – Soglie storiche dell'edificazione;
- Tavola 4 – Uso del suolo;
- Tavola 5 – Quadro Strutturale;
- Tavola 6 – Ambiti di trasformazione;
- Tavola 7 – Individuazione classi di sensibilità paesistica;
- Tavola 8 - Fattibilità geologica;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ALLEGATI DEL DOCUMENTO DI PIANO)

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;
- Parere Motivato;
- Dichiarazione di Sintesi;

PIANO DEI SERVIZI

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Ricognizione dello stato dei vincoli urbanistici previsti dal PRG vigente – Aree pubbliche disponibili ;
- Tavola 2 – Previsioni di Piano;

PIANO DELLE REGOLE

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Analisi urbana;
- Tavola 2 – Analisi sugli ambiti di antica formazione;
- Tavola 3 – Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati e nelle zone di frangia;
- Tavola 4 – Quadro di riferimento degli interventi sui tessuti e l'edilizia di antica formazione;
- Tavola 5 – Sistema Paesistico, Ambientale ed Ecologico;
- Tavola 6 – Sistema delle reti ecologiche;

STUDIO GEOLOGICO a supporto della Pianificazione Comunale, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 29.11.2002 e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Geologico-Applicativa;
- Tavola 1 – Carta Geomorfologica con elementi idrografici e Geopedologici 1:10.000;
- Tavola 2 – Carta idrogeologica e della vulnerabilità 1 :10.000;
- Tavola 2bis - Carta idrogeologica e della vulnerabilità 1 :10.000 – documentazione integrativa;
- Tavola 3 – Sezioni idrogeologiche 1 : 10.000/1 : 1.000;
- Tavola 4 – Carta geologico-applicativa 1 : 2.000;
- Tavola 5 – Carta di Sintesi 1 : 10.000;
- Tavola 6a/6b - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano 1:10.000;
- Tavola 6a bis/6b bis - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano 1:10.000 – documentazione integrativa;
- Relazione integrativa;

AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE ALLA COMPONENTE SISMICA già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 06.11.2007 e composto dai seguenti elaborati:

- relazione geologica generale;
- tav. 1 – carta degli elementi geognostici;
- tav. 2 – carta della pericolosità sismica locale;
- tav. 3a – 3b – carta dei vincoli ambientali;
- tav. 4 – 5 – carta di fattibilità delle azioni di piano;

RETICOLO IDRICO MINORE, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 24.09.2007 e successive varianti approvate con delibere C.C. n. 16 del 31/03/2010 e n. 4 del 05/03/2012, composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica e regolamento di polizia idraulica;
- tav. 1 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 10.000;
- tav. 2 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 2.000
- tav. 3 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 2.000;

PRESO ATTO che gli atti di P.G.T. sopra elencati, così come depositati, rispondono a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia definendo il quadro delle esigenze pubbliche e private del Comune di Pagazzano e del suo territorio e rispondono altresì agli obiettivi qualitativi e quantitativi dettati dall'Amministrazione Comunale;

SENTITO il Sindaco il quale dà lettura dell'art. 78, comma 2, del TUEL ai sensi del quale gli amministratori *“devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministrazione o di parenti o affini fino al quarto grado”*;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

DATO ATTO che la presente deliberazione viene assunta ai sensi dell'art. 42 secondo comma del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

VISTO il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI n. 8 favorevoli e n. 3 contrari (Bianchi Daniele, Aresi Paolo, Lanzeni Saulo) resi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di adottare, per i motivi in premessa citati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 12/2005, il Piano di Governo del Territorio, composto dai seguenti elaborati che si intendono allegati alla presente deliberazione:

DOCUMENTO DI PIANO

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Quadro ricognitivo pianificazione sovracomunale;
- Tavola 2 – Carta dei Vincoli;
- Tavola 3 – Soglie storiche dell'edificazione;
- Tavola 4 – Uso del suolo;
- Tavola 5 – Quadro Strutturale;
- Tavola 6 – Ambiti di trasformazione;
- Tavola 7 – Individuazione classi di sensibilità paesistica;
- Tavola 8 - Fattibilità geologica;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ALLEGATI DEL DOCUMENTO DI PIANO)

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;
- Parere Motivato;
- Dichiarazione di Sintesi;

PIANO DEI SERVIZI

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Ricognizione dello stato dei vincoli urbanistici previsti dal PRG vigente – Aree pubbliche disponibili ;
- Tavola 2 – Previsioni di Piano;

PIANO DELLE REGOLE

- Allegato A – Disciplina urbanistica degli interventi;
- Allegato B - Relazione;
- Tavola 1 – Analisi urbana;
- Tavola 2 – Analisi sugli ambiti di antica formazione;
- Tavola 3 – Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati e nelle zone di frangia;
- Tavola 4 – Quadro di riferimento degli interventi sui tessuti e l'edilizia di antica formazione;
- Tavola 5 – Sistema Paesistico, Ambientale ed Ecologico;
- Tavola 6 – Sistema delle reti ecologiche;

2. di dare atto che il PGT recepisce espressamente:

lo STUDIO GEOLOGICO a supporto della Pianificazione Comunale, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 29.11.2002 e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Geologico-Applicativa;
- Tavola 1 – Carta Geomorfologica con elementi idrografici e Geopedologici 1:10.000;
- Tavola 2 – Carta idrogeologica e della vulnerabilità 1 :10.000;
- Tavola 2bis - Carta idrogeologica e della vulnerabilità 1 :10.000 – documentazione integrativa;
- Tavola 3 – Sezioni idrogeologiche 1 : 10.000/1 : 1.000;
- Tavola 4 – Carta geologico-applicativa 1 : 2.000;
- Tavola 5 – Carta di Sintesi 1 : 10.000;
- Tavola 6a/6b - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano 1:10.000;
- Tavola 6a bis/6b bis - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano 1:10.000 – documentazione integrativa;
- Relazione integrativa;

L'AGGIORNAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE ALLA COMPONENTE SISMICA già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 06.11.2007 e composto dai seguenti elaborati:

- relazione geologica generale;
- tav. 1 – carta degli elementi geognostici;
- tav. 2 – carta della pericolosità sismica locale;
- tav. 3a – 3b – carta dei vincoli ambientali;
- tav. 4 – 5 – carta di fattibilità delle azioni di piano;

il RETICOLO IDRICO MINORE, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 24.09.2007 e successive varianti approvate con delibere di C.C. n. 16 del 31/03/2010 e n. 4 del 05/03/2012 e composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica e regolamento di polizia idraulica;
- tav. 1 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 10.000;
- tav. 2 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 2.000
- tav. 3 – carta di sintesi del reticolo principale e minore 1: 2.000;

3. di dare atto che il procedimento di approvazione del Piano di Governo del Territorio è disciplinato dall'art. 13 della più volte citata Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il quale prevede:

- il deposito presso la Segreteria degli atti costituenti il PGT per un periodo continuativo di 30 giorni ed un ulteriore periodo per la presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni (comma 4);
- la pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale (comma 4);
- la trasmissione degli atti del PGT alla Provincia di Bergamo che valuterà la compatibilità del Documento di Piano con il proprio P.T.C.P. (comma 5);
- la trasmissione del Documento di Piano alla competente Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) ed all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.), le quali possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico – sanitaria ed ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi (comma 6);
- l'approvazione definitiva del PGT (con contestuale controdeduzioni alle osservazioni pervenute) entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti (comma 7);

4. di prescrivere che l'avviso di deposito degli atti del PGT venga pubblicato, anche se non espressamente previsto dall'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., all'Albo Pretorio Comunale, nel sito web istituzionale del Comune e nel sito internet della Regione Lombardia per la gestione dei procedimenti VAS;

5. di dare atto che a decorrere dalla data di adozione del P.G.T. e sino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva dello stesso, si applicheranno le misure di salvaguardia previste dal dodicesimo comma dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

6. di demandare al responsabile del servizio competente, l'esecuzione della presente deliberazione, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 13 della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., ivi compresa la presentazione alla competente Provincia di Bergamo dello Studio di Incidenza (VIC) del PGT sul Sito Rete Natura 2000 "Fontanile Brancaleone" contermine per l'acquisizione del previsto parere di compatibilità.

COMUNE DI PAGAZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



Nr. 47 del 04/12/2012

OGGETTO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI CUI ALLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. – ADOZIONE

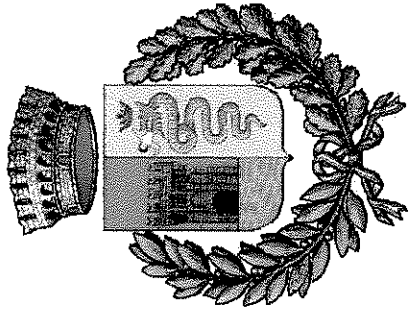
PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE _____ Data 04/12/2012 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.TO GEOM. VILLA LIDIA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : _____ Data

Visto, si attesta la COPERTURA FINANZIARIA ai sensi dell'art. 151, comma 4, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267 sulla spesa complessiva di euro _____.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Competenza _____ | <input type="checkbox"/> Impegno _____ |
| <input type="checkbox"/> Residui _____ | <input type="checkbox"/> Liquidazione _____ |
| <input type="checkbox"/> Registrato _____ | <input type="checkbox"/> Cap./Art. _____ |
| <input type="checkbox"/> Prenoz.: PREN/ _____ | <input type="checkbox"/> Storni/Variations. _____ |

Data, _____



COMUNE DI PAGAZZANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

dott. arch. Piergiorgio TOSETTI

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 1

LA DIMENSIONE DELLA COMUNITA' Dimensionamento degli sviluppi demografici e del fabbisogno abitativo

PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO (IPOTESI 1)		PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO (IPOTESI 2)	
FAMIGLIE AL 1991	535	ABITANTI AL 1991	1.654
FAMIGLIE AL 2001	638	ABITANTI AL 2001	1.859
FAMIGLIE AL 2011	802	ABITANTI AL 2011	2.101
INCREMENTO 91-11	367	INCREMENTO 91-11	447
CRESCIA MEDIA ANNUA	2,3%	CRESCIA MEDIA ANNUA (11-1)	1,35%
PREVISIONE INCREMENTO 11/21	200	ABITANTI COMPLESSIVI AL 2021	2.383
FAMIGLIE COMPLESSIVE AL 2021	1.002	FAMIGLIE AL 2021 (ipotesi 1)	995
FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1.052	FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1.042

Le valutazioni preliminari sopra formulate acquisite tuttavia, nel caso del Comune di Pagazzano, una mera valenza di riferimento per l'assunzione di una cognizione quantitativa degli sviluppi demografici prevedibili in condizioni di effettiva rispondenza al provvedimento in via d'ordinanza, alla determinazione delle scelte di crescita.
In realtà i dati della prospettiva futura sono già fortemente condizionati da un importante scelta strategica del PRG che prevede un innalzamento del limite massimo di incremento annuo del 10% con riferimento all'abitato, con conseguente riduzione del residuo abitativo possibile, con il risultato che il fabbisogno di alloggi, in sede di PRG, di una consistente quota di volumetrie residenziali che sono successivamente state attribuite. In sede di PRG, di un Programma Integrato di intervento che, essendo esteso ad altri ambiti edificabili del PRG, determinerà nell'arco decennale di operatività un incremento di potenziale abitativo stimabile in circa 230 alloggi. I quali, uniti alla potenzialità di altre operazioni edilizie in corso e al vuoto già presente, porteranno ad un surplus di circa 160 alloggi rispetto al dato di massima considerato.

CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO DI ALLOGGI ALL'ANNO 2021	
Fabbisogno ottimale	1.042
Alloggi occupati al 2011	802
Alloggi vuoti al 2011	40
Alloggi in costruzione/previsione	370

FABBISOGNO RESIDUO ALLOGGI : 0

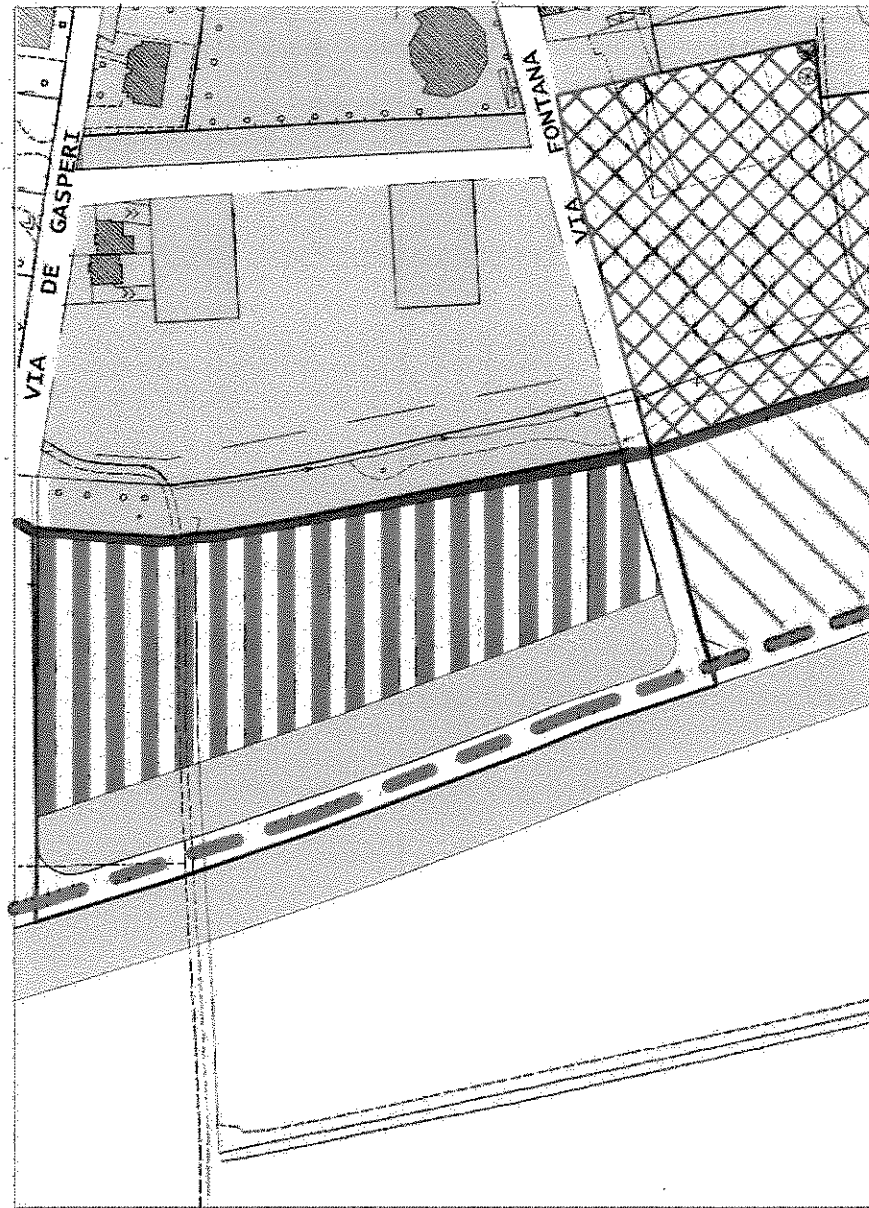
CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO DI ALLOGGI ALL'ANNO 2021	
Fabbisogno ottimale	1.042
Alloggi occupati al 2011	802
Alloggi vuoti al 2011	40
Alloggi in costruzione/previsione	370

FABBISOGNO RESIDUO ALLOGGI : 0

I dati sopra individuati si chiudono quindi, anche nell'ipotesi di massimo, con un surplus di circa 160 alloggi e quindi con un "fabbisogno zero", rispetto all'insediamento di nuovi volumi nel PGT.
Il dato, tutto in riferimento ad una previsione, anche attuativa, relativa ad un arco temporale di 10 anni, che rende di particolare interesse, in termini di significato strategico del limite temporale che la legge 12/2005 ha assegnato al Documento di Piano, limite flessato in cinque anni.
Cifre infatti implicite, che al secondo Documento di Piano che obbligatoriamente dovrà essere predisposto dall'Amministrazione, dovranno essere assegnato il compito fondamentale di verificare lo stato di attuazione della iniziativa ormai in corso sia in rapporto ai fenomeni di "crescita endogena" della popolazione, sia in relazione alla richiesta "esogena" del mercato. Solo allora sarà effettivamente possibile valutare concretamente le prospettive della crescita per il futuro.

ATR 1

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	17.270 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	10.750 mq		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della zona secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	5.500 mc	Altezza massima ml 7,30 Tipologia edilizia monofamiliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	
Superfici a verde di rispetto e distacco	3.960 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipati dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	2.560 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipati dei diritti perequativi.	L'intervento dovrà contribuire, pro quota con l'ATR2, a titolo di standard qualitativo, alla realizzazione del tratto meridionale della strada di collegamento tra la via Fontana e la via Treviglio
Aree a standard	990 mq	superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. È escluso il recupero abitativo dei sottotetti

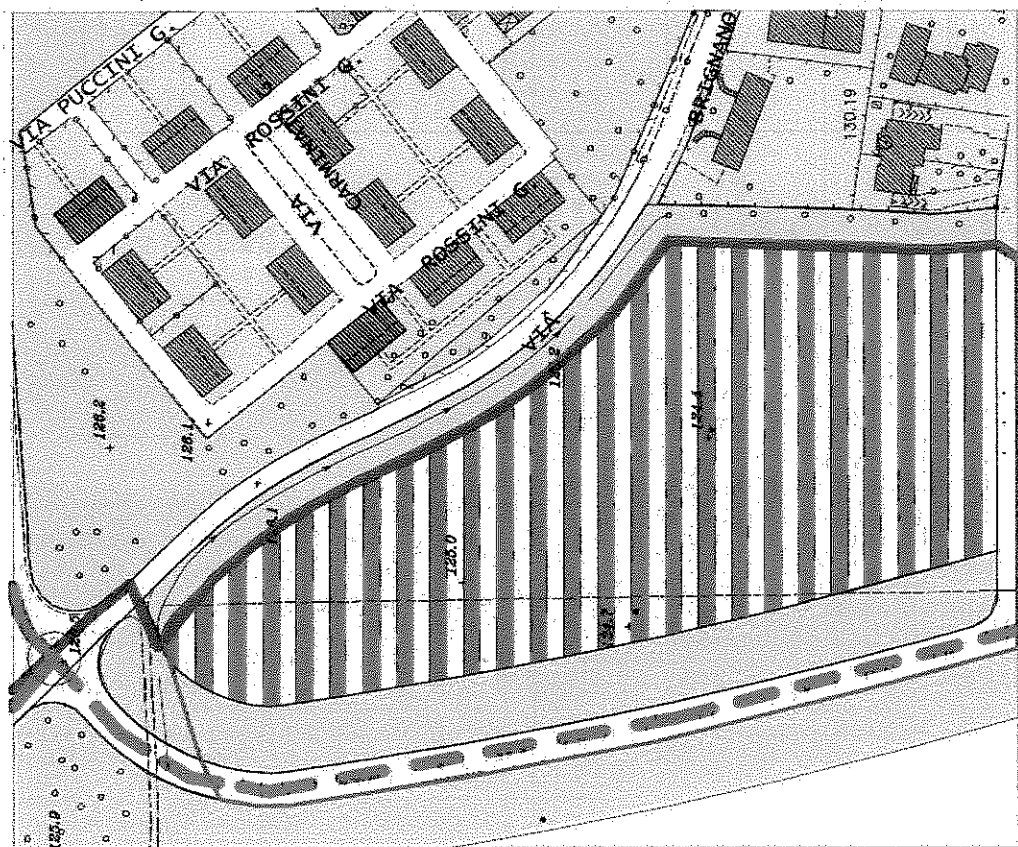


ATR 1

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti

ATR 2

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	29.050 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interno all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	20.800 mq		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	10.500 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/familiare e piccole palazzine con esclusione della settore Superficie coperta 30%	
Superfici a verde di rispetto e distacco	4.950 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipativi	
Viabilità interna	3.300 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipativi	L'intervento dovrà contribuire, pro quota con l'ATR 1, a titolo di standard qualitativo, alla realizzazione del tratto meridionale della strada di collegamento tra la via Fontana e la via Tavoglio
Arece a standard	1.890 mq	sup da cedere in lotto unitario superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiati nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti

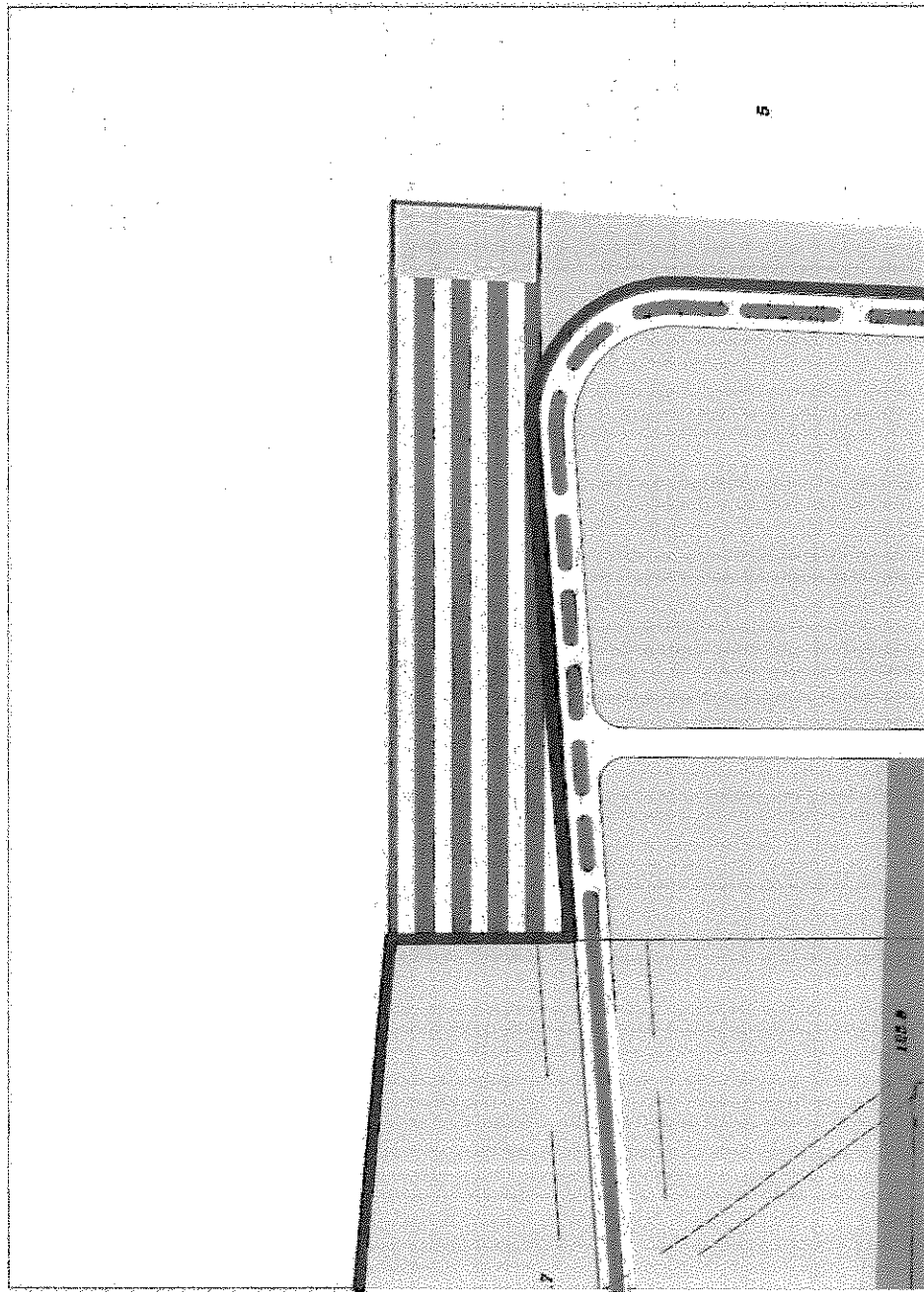


ATR 2

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti

ATR 3






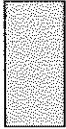


		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	8.670 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corona all'abitato interna all'ambito	
SuperficieZonale "areali della modificabilità"	-		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	4.500 mc	Altezza massima ml 7,50 Tipologia edilizia mono/bifamiliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta 30%	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiali nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti
Superfici a verde di rispetto e distacco	2.315 mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	-	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	



ATR 3

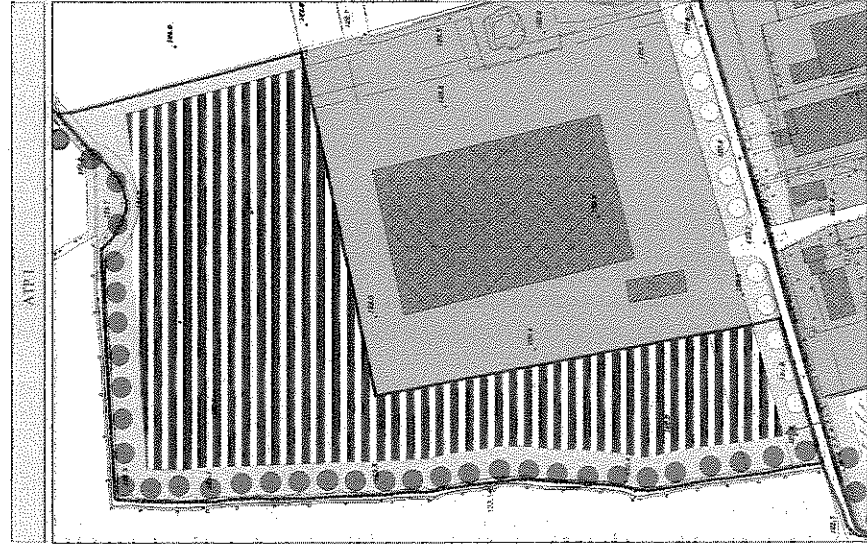
Dott. arch. Piergiorgio Tosetti


ATR 4			
		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	27.000 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di corso all'abitato interna all'ambito	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	-		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo l'orientamento del P.d.S.
Volume complessivo massimo	10.000 mc	Altezza massima ml 7,30 Tipologia edilizia mono/bifamiliari e piccole palazzine con esclusione della schiera Superficie coperta: 30%	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiati nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti
Superfici a verde di rispetto e distacco	mq	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipativi dei diritti perequativi.	
Viabilità interna	-	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipativi dei diritti perequativi.	
Aree a standard	1.800 mq	superficie da cedere in lotto unitario	Possibilità di allocare volumi compensativi e premiati nel rispetto dei parametri edilizi fissati. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti





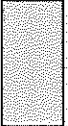
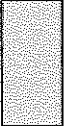


LEGENDA	
	PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
	PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
	AREALI DELLA MODIFICABILITA'
	AREALI DELLA MODIFICABILITA'
	AREE VERDI DI RISPETTO E DISTACCO
	AMBITI DELL'URBANIZZATO ESISTENTE
	ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO
	PERCORSI DEL SISTEMA DELLA RETE CICLOPEDONALE

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 2

POLITICHE PER IL SETTORE SECONDARIO "industria e artigianato"



		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	71.500 mq	Piano attuativo unitario con obbligo di perequazione e formazione obbligatoria della viabilità di coronamento all'interno dell'ambito.	
Superficie/Zonale "areali della modificabilità"	53.000 mq	L'accesso alle superfici utilizzabili dovrà avvenire nella posizione indicata con il simbolo  prevedendo la realizzazione di rotatoria che consenta anche l'accesso alle zone produttive poste a valle.	Affinero del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della zona secondo i criteri del P.U.S.
Superficie coperta	28.000 mq	Altezza massima 8,00 m.	
Superfici a verde di rispetto e distacco	18.500 mq	Non soggetti a diritti compensativi in quanto parificati dei diritti perequativi.	Dovrà essere prevista una fascia verde pianimata di distacco dal confine comunale e realizzato al suo interno il tracciato di percorso del sistema della rete ciclopedonale.

LEGENDA	
	PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
	PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
	AREALI DELLA MODIFICABILITA'
	AREALI DELLA MODIFICABILITA'
	AREE VERDI DI RISPETTO E DISTACCO
	AMBITI DELL'URBANIZZATO ESISTENTE
	ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO
	PERCORSI DEL SISTEMA DELLA RETE CICLOPEDONALE

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 3

**POLITICHE PER IL SETTORE TERZIARIO DIREZIONALE E ORGANIZZAZIONE DELLE POTENZIALITA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE SOVRACOMUNALI
POLITICHE PER IL SETTORE COMMERCIALE**

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 4

POLITICHE DI ORGANIZZAZIONE URBANA DEI SERVIZI

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 5

ORGANIZZAZIONE DEI SISTEMI DELLA MOBILITA'

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 6

LA STRUTTURA E L'ARTICOLAZIONE DEL
SISTEMA DEL "VERDE FRUIBILE"

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 7

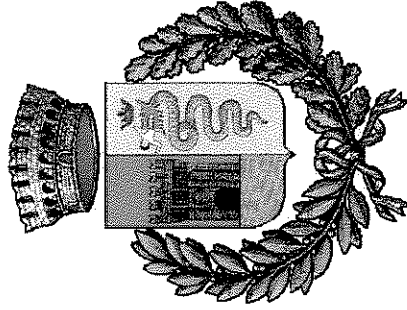
POLITICHE PER IL SETTORE PRIMARIO

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 8

L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE-PAESITICO
E DELLE RETI ECOLOGICHE

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 9

PROMOZIONE E ATTUAZIONE DI INTERVENTI
PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI
E IL CONTENIMENTO DEI CARICHI AMBIENTALI



COMUNE DI PAGAZZANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DI PIANO

dott. arch. Piergiorgio TOSETTI

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Criteria ispiratori: GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ***Ambiti di Trasformazione***
- ***Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi***

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Criteria ispiratori: LA QUALITÀ AMBIENTALE

- *Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale*
- *Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale*

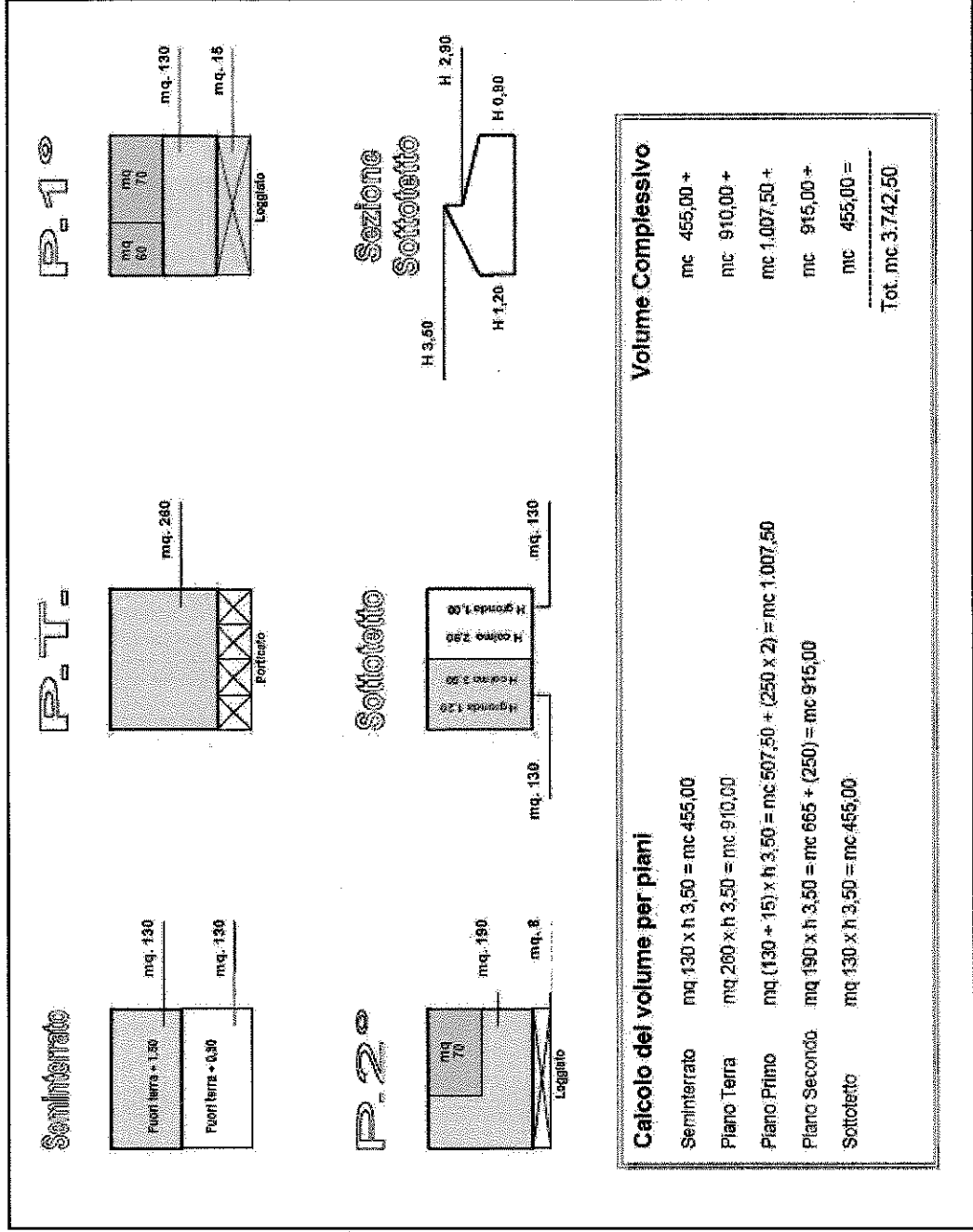
CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

STANDARD vs SERVIZI

Criteria ispiratori: I NUOVI STANDARD

- *Standard urbanistici*
- *Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione*
- *Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi*

IL CALCOLO DEI VOLUMI CON IL CRITERIO DEL CARICO INSEDIATIVO



CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

I NUOVI STRUMENTI DI GESTIONE DEI SERVIZI

Criteria ispiratori: EFFICIENZA-EFFICACIA-FLESSIBILITÀ-SOSTENIBILITÀ-SUSSIDIARIETÀ

- **Compensazione**
- **Accreditamento**
- **Retrocessione di aree a standard**
- **Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare**

La Compensazione volumetrica

Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:

- realizzare i volumi compensativi su altri terreni edificabili;
- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi;
- prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permuthe, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

La compensazione in diritti edificatori sarà effettuata nella misura massima di 0,30 mc/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

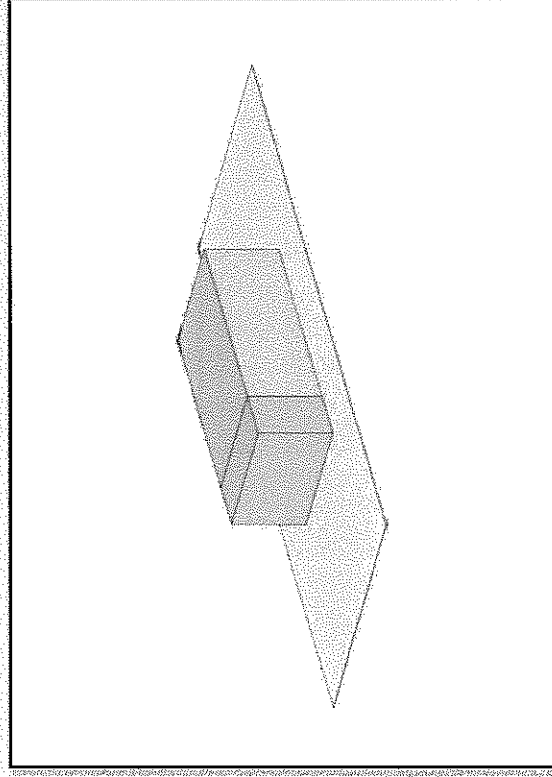
L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata in via generale dalla Giunta Comunale nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard.

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Criteria ispiratori: COMPENSAZIONE

- ***Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori***

Utilizzo dei volumi compensativi su un lotto edificabile o edificato



Superficie Fondiaria	mq 1.000
Indice	mc/mq 1,0
Volume di competenza	mc 1.000
Superficie Coperta 25%	mq 250
Altezza	ml 6,00
	250 x 6 = 1.500

Volume teorico aggiuntivo per volumi compensativi
(1.550 – 1.000) = 500 mc

N.B. Il volume rosa individua schematicamente la quantità di volume che si può aggiungere al volume che il PGT h già attribuito al lotto

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Criteria ispiratori: QUALITÀ URBANA

- *Progetti preliminari*
- *Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR*

Il Progetto preliminare

CHE COSA E'?

Prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del "parere preventivo".

Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione: dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.).

Dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

CHE EFFETTI HA?

Il parere preliminare sarà espresso entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta.

Ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

I profili già assentiti dal parere preliminare non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

QUANDO VA CHIESTO ?

La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:

- richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
- richiesta di interventi in deroga;
- utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore a 500 mc.

COME AVVIENE LA VALUTAZIONE?

La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

Se la proposta risulterà condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.

I contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.

CHE BENEFICI DA'?

Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potranno consentire deroghe alla disciplina delle norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento di obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi di maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi anche non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla "Commissione per la qualità urbana" che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

Diritti compensativi e diritti di incentivazione: le modalità di attuazione

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- **incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;**
- incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dal Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi energetici potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

L'utilizzazione dei diritti edificatori all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento di tali parametri, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

Utilizzo dei diritti edificatori acquisiti da terzi

Le potenzialità di edificazione massima potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengono acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel registro di cui all'art. 8 delle presenti norme. Chiunque abbia titolo ad edificare può acquistare i diritti attraverso il registro dei diritti edificatori per aumentare i volumi assegnati dal PGT.

Incentivi volumetrici per gli interventi nel Centro Storico

Gli interventi che vengano fatti oggetto della richiesta di parere preventivo potranno richiedere, a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi, di beneficiare di incentivi volumetrici, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale, in relazione all'onerosità dell'intervento.

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Criteria ispiratori: FLESSIBILITÀ-EFFICIENZA

- Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

DAL "COMPLETAMENTO" ALLA "TIPOLOGIA INSEDIATIVA"

Criteria ispiratori: QUALITÀ URBANA - EFFICIENZA

- **Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edifici residenziali a villa o di unità edilizie con significativi spazi verdi di pertinenza.**
- **Ambiti residenziali saturi consolidati**
- **Ambiti caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera**
- **Ambiti residenziali in fase di attuazione**
- **Lotti liberi utilizzabili a fini edificatori**

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

DAL "COMPLETAMENTO" ALLA "TIPOLOGIA INSEDIATIVA"

Criteria ispiratori: QUALITÀ URBANA - EFFICIENZA

- **Ambiti residenziali caratterizzati da presenza di elementi di porosità interna**

- **Ambiti a destinazione residenziale speciale**

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Criteria ispiratori: RIQUALIFICAZIONE URBANA

- ***Ambito strategico di riqualificazione urbana in corso di attuazione (ARSENAL)***

- ***Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti***

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Criteri ispiratori: SOSTENIBILITÀ-QUALITÀ AMBIENTALE

- *Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi*

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TUTELA DEL COMMERCIO "DI SERVIZIO URBANO"

- *Dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico per le attività commerciali*
- *Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali*

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

LE ATTIVITÀ AGRICOLE

Criteria ispiratori: TUTELA DEL TERRITORIO

- **Aree destinate all'attività agricola**
- **Ambiti agricoli a colture speciali: attività florovivaistiche e orticole**

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Criteri ispiratori: TUTELA DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

- **Ambito di particolare rilevanza architettonico-storico-paesistica del Castello di Pagazzano**
- **Ambito di tutela paesistico ambientale del Castello di Pagazzano**
- **Sistema lineare fruitivo: fasce di riqualificazione paesistica e sistemi lineari del verde**
- **Aree ex art. 66 del PTCF e ambiti di ampliamento**
- **Insedimenti agricoli di valenza ambientale e paesistica**

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Criteri ispiratori: TUTELA DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

- **Area di interesse archeologico**
- **Percorsi di interesse paesistico**
- **Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori**
- **Elementi di problematicità paesistico ambientale**
- **Presenze di carattere storico documentario**
- **Aree di rispetto**
- **Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

CONTENUTI INNOVATIVI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Criteria ispiratori: FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

- ***Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità***
- ***Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale***
- ***Varchi funzionali ai corridoi ecologici***
- ***Compensazione ambientale***

Compensazione ambientale: aree per interventi

Nel caso di interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.

Ove l'Amministrazione lo ritenga la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.

I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

Allegato "A" alla deliberazione di C.C. n. 47 del 04/12/2012

- ✚ Date assemblee:
 - 19/10/2009 presentazione linee guida P.G.T. e P.I. Arsenal;
 - 26/7/2010 presentazione P.G.T. e P.I. Arsenal;
 - 30/7/2012 presentazione del P.G.T. alle Parti Sociali;
 - 19/11/2012 presentazione pubblica del P.G.T.

- ✚ Il P.G.T. è stato introdotto dalla Regione Lombardia con la Legge del territorio dell' 11 marzo 2005 la n. 12, sostituisce il P.R.G., è un documento indispensabile per la pianificazione del territorio comunale.
Ricordo che il nostro P.R.G. è stato adottato l'8 settembre 2003 e approvato il 21 marzo 2005 e, ad oggi, non è stata compiuta tutta la sua prevista pianificazione e quindi ci sarebbero ancora aree di espansione da lottizzare.
Ritengo che se non avessimo dovuto rispondere ad un obbligo di legge avremmo potuto utilizzare l'attuale P.R.G. ancora per un decennio, visto che il precedente era datato 1985.

- ✚ Inizio l'analisi del nuovo P.G.T. dal P.I. Arsenal, perché legato allo sviluppo urbano del nostro paese e quindi al P.G.T.

- ✓ Quel piano, per chi si ricorda, ha una estensione territoriale di circa 120.000 mq (mc 107.000), comprensiva dei 51.500 mq (mc 75.000) dell'insediamento zootecnico, dei 4.000 mq (mc 19.500) dell'ex caseificio e dei fabbricati limitrofi, dei 1.000 mq (mc 2.250) della zona edificabile R16, dei 5.500 mq (mc 6.250) della zona edificabile R22, di circa 2.500 mq appartenenti ad altre proprietà, dei 13.500 mq (mc 4.000 comprensivi dei 3.000 x accordo compensativo x l'area della strada) di proprietà Balzarotti, e dei 42.000 mq (parte dei mc 75.000 previsti x l'insediamento zootecnico).

- ✓ Riassumendo i numeri significa che dei 120.000 mq di estensione il P.I. Arsenal è composto da mq 64.500 (mc 104.000) già previsti nell'attuale P.R.G. e da mq 55.500 (con i soli mc 3.000 x Balzarotti x accordo compensativo dell'area strada) di nuova area che è servita x una migliore distribuzione della volumetria prevista dall'attuale P.R.G. e quindi avere un basso impatto dell'intervento con il conseguente contenimento delle altezze, ricordo anche che la nuova area è comprensiva di una parte importante x la realizzazione della nuova viabilità esterna, e che la cubatura totale prevista è stata ridotta a mc 97.000.

- ✓ Ho voluto riassumere il P.I. Arsenal per meglio fare comprendere che il piano ha avuto un incremento di mq 55.500, che è un'estensione in media con i nostri recenti P.A., con la diversità che per l'estensione territoriale non è stata prevista nessuna cubatura edificatoria ma addirittura è stata ridotta quella prevista, inoltre con il possibile insediamento del BIO-VILLAGGIO all'interno del P.I., intervento che avrà un'estensione fondiaria di mq 60.000 (mc 50.000), si abatterà il numero di abitanti

previsti, si passerà dai presunti 650 ai circa 300, con il conseguente impatto positivo sul piano dei servizi.

- ✓ Concludo l'analisi al P.I. Arsenal dicendo che è un intervento che non stravolge per niente il nostro territorio, ma che avrà al proprio interno la positività del BIO-VILLAGGIO con la realizzazione di ulteriori servizi usufruibili dalla comunità, inoltre il piano ci permetterà di recuperare un'area oggi degradata con la conseguente chiusura e demolizione dell'insediamento zootecnico, da tanti anni voluto e da grande parte della popolazione desiderato e, altra positività del piano, è che con i proventi degli standard qualitativi verranno attuate le opere pubbliche in programma, che altrimenti sarebbero impossibili da realizzare.
- ✓ Ricordo a qualcuno e, per evidenziare a tutti l'attenzione che questa Amministrazione pone al proprio territorio, che durante questo mandato amministrativo, quindi dal 2009 ad oggi, non sono stati approvati P.L. residenziali, l'ultimo P.L. residenziale è datato febbraio 2008 e prevedeva una espansione di circa mq 37.000 (mc 44.000 con la previsione di circa 300 nuovi abitanti), ed è stato sia adottato che approvato un solo P.L. produttivo di mq 37.000.
- ✓ Segnalo che senza approvazione di P.L. anche gli introiti degli oneri vengono meno, ma nonostante questo siamo riusciti a garantire alcuni lavori pubblici tra cui i due lotti del castello visconteo, l'ampliamento del cimitero e tra poco la sistemazione del parco adiacente il castello e la realizzazione della nuova piazza.
- ✚ Del P.I. Arsenal abbiamo tenuto conto durante la predisposizione del P.G.T. sia per la previsione degli ambiti di trasformazione, che per la predisposizione del piano dei servizi su cui ha avuto una ricaduta positiva.
- ✚ Abbiamo cercato di predisporre un P.G.T. il più rispettoso possibile del nostro territorio, infatti dei quattro ambiti di trasformazione residenziali inseriti due erano già presenti nell'attuale P.R.G. e, il nuovo ambito di trasformazione produttivo, è in sostituzione dell'attuale ambito di ampliamento agro-alimentare previsto dal P.R.G.
- Entrando nello specifico dei nuovi ambiti residenziali segnalo che gli ambiti 1 e 2, già previsti dal P.R.G., vedranno ridotta di parecchio la propria possibilità edificatoria mantenendo comunque all'interno della propria attuazione la realizzazione di una parte della bretella esterna di collegamento tra la via Brignano e la via Fontana con la via Treviglio.
- L'ambito 3, posto a monte del P.I. Arsenal, ci permetterà di chiudere una situazione urbanizzativa in corso di completamento ad ovest del piano Arsenal, prevedendo anche per questo nuovo ambito una modesta possibilità edificatoria.
- L'ambito 4, sempre attraverso una minima possibilità edificatoria, ci permetterà la realizzazione di parte della bretella esterna a sud-est che consentirà il collegamento tra

la via Morengo e la via Treviglio passando dalla zona produttiva, inoltre andrà a valorizzare un appezzamento di terreno di proprietà comunale.

- Il fabbisogno residenziale, per il soddisfacimento dei fabbisogni determinati dalla “crescita ordinaria” della popolazione e che potrebbe essere inserito all’interno del P.G.T. è di 40.000 mc, con i nuovi ambiti andiamo ad utilizzarne 30.500 lasciando le residue possibilità volumetriche in parte all’interno delle aree ancora libere e in parte a un auspicato recupero dei volumi del centro storico.
- Il P.G.T. prevede una diversa collocazione dell’area di trasformazione produttiva, viene quindi eliminata, anche per mantenere una migliore fascia di valenza paesaggistica a rispetto del castello, la previsione dell’attuale P.R.G. di 50.000 mq, trasferendo le previsioni di ampliamento esistente in posizione nord e nord-ovest per una superficie territoriale di 71.500 mq, con la previsione a carico degli attuatori dell’ambito della realizzazione di una possibile rotatoria che consenta un migliore accesso alla zona produttiva, inoltre andrà a valorizzare un appezzamento di terreno di proprietà comunale.
- La decisione di espandere la zona produttiva a nord consente non solo di mantenere inalterata l’area di rispetto ambientale adiacente al fontanile Brancaleone, ma anche della possibilità di ampliamento dell’area stessa, attraverso la compensazione ambientale che prevede la possibilità nel caso di interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva di reperire aree di mitigazione ambientale.
- Mi sembra inoltre importante fare notare come all’interno del Piano abbiamo voluto dare una notevole importanza al mantenimento e alla realizzazione di un organico sistema di percorsi della “mobilità dolce” sia all’interno che al contorno dell’ambito urbanizzato, i percorsi serviranno come strumento alternativo di connessione con i territori dei Comuni contermini, ma anche come tratti di percorsi che, attraverso gli ambiti rurali di qualità paesistica, creino una viabilità alternativa di interesse storico e paesaggistico, anche di importanza territoriale, tra le dimore storiche, le architetture fortificate, i luoghi della fede, i luoghi della natura con i nostri fontanili e il fontanile Brancaleone.
- Altre novità e possibilità importanti inserite nel P.G.T. sono i **diritti compensativi e i diritti di incentivazione**:
Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l’attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
 - incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
 - incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali;

- incentivazione per gli interventi nel centro storico;
- incentivazione per gli interventi di realizzazione di edilizia residenziale sociale.

- + Credo che, attraverso la mia introduzione e con l'approfondimento tecnico dell'Architetto Tosetti, tutti e sottolineo tutti potremmo essere in grado di comprendere e avere un quadro preciso della situazione attuale del nostro territorio e del come è stato pianificato il suo sviluppo attraverso il nuovo P.G.T.
- + La speranza è quella che si riesca a raccontare gli atti così come sono, senza trovare lo spazio per sollevare supposte e pretestuose polemiche attraverso l'invenzione di qualcuno, con il favore che si rispetti il lavoro fatto da questo Consiglio Comunale, rispetto che alcune volte si dimostra anche chiamando con il vero nome ogni intervento presentato all'interno di questa sala Consiliare.
- + Ricordo ai consiglieri la disponibilità dell'Architetto Tosetti per un ulteriore incontro di approfondimento, incontro che organizzeremo tra il tempo dell'adozione e dell'approvazione del P.G.T., durante l'incontro si potrà, per chi lo vorrà, approfondire possibili criticità emerse dal Piano e in questo modo condividere al meglio il documento finale.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 47 DEL 04/12/2012

IL PRESIDENTE
F.to MORIGGI RAFFAELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA SCHIRALDI ANNA

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lvo 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32 della Legge 18/06/2009, n. 69, è stata affissa all'Albo Pretorio online del Comune di Pagazzano (www.comune.pagazzano.bg.it) per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna.

Addi, 24/12/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA SCHIRALDI ANNA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- la presente deliberazione è stata pubblicata nei termini sopraindicati;
- la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno successivo al decimo di pubblicazione (art. 134, 3° comma D. Lvo n. 267/2000).

Addi,

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA SCHIRALDI ANNA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addi,

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA SCHIRALDI ANNA
