

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

INDICAZIONI DI PIANO

Data: LUGLIO/2011

Aggiorn.: AGO/2025

CRITERI DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

A18VAR11

ELABORATO COORDINATO ALLA VARIANTE N.11

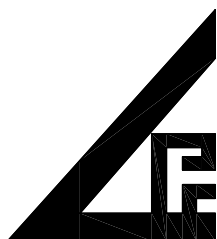
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere

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

CRITERI DI ATTUAZIONE

DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE:

- ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE
- ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA
- ART 5 DESTINAZIONI D'USO
- ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI
- ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE
- ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE
- ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE ED ALLE RETI DI SMALTIMENTO
- ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI
- ART 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- ART 14 INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)
- ART 15 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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



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

4 Il Piano di Governo del Territorio:

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



5 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

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

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

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



ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1 Il Documento di Piano definisce:

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

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

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



nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

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

a) nuove destinazioni residenziali complessive di probabile attuazione nei prossimi cinque anni di validità del PGT = 40.980 mc.;

b) quota massima di volumetria assentibile nei cinque anni nelle sole zone ATR = 45.000 mc.



- c) quota massima di slp a destinazione terziario ricettiva assentibile negli ambiti di trasformazione
ATT = 8.207 mq.
- d) quota massima di slp a destinazione terziario commerciale assentibile negli ambiti di trasformazione ATT = 12.700 mq.
- f) quota massima di slp a destinazione produttiva assentibile negli ambiti di trasformazione ATP = 21.204 mq.
- g) quota massima per incentivi volumetrici, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, da attribuirsi ad interventi di risparmio energetico, o derivanti dall'applicazione dello strumento della perequazione e compensazione urbanistica valevoli per tutto il territorio comunale fino al 20% in base alla tipologia di intervento;
- h) quota volumetrica per interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, 10 % se attuata.
- i) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale riferibili ad ambiti residenziali = 470.000 mq corrispondenti a 56 mq complessivi per abitante.

4 Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione di Bilancio, può approvare indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo degli interventi residenziali convenzionati, dei Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché degli interventi residenziali pubblici o per finalità sociali. L'individuazione di queste aree potrà essere prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, con indici volumetrici aggiuntivi a quelli definiti dal PGT in misura non superiore al 10%.



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

6 Il Documento di Piano ha validità di cinque anni dalla data di approvazione definitiva, in conformità alla normativa vigente.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

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

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

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

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

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



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

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

- le aree relative agli ambiti di trasformazione
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione
- Altre aree specificatamente individuate

2 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione diffusa
- altri incentivi.

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

4 La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.). La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle



aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti nei paragrafi successivi. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 20 % della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli incentivi di cui ai commi successivi e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi negli ultimi cinque anni.

5. Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 20% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongano progetti edilizi ad elevato risparmio energetico. L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.

6. Una forma particolare di incentivo è riservata agli interventi da realizzarsi all'interno dei nuclei di antica formazione. Tale incentivo, definito dal Piano delle Regole, potrà prevedere bonus volumetrici fino al 20% delle volumetrie oggetto di intervento edilizio. Questi incentivi potranno essere utilizzati con le stesse modalità e negli stessi ambiti definiti nel precedente comma 4.

7. Il Piano di Governo del Territorio consente infine la possibilità di incrementare l'indice volumetrico degli ambiti definiti dal Piano delle Regole, ad eccezione degli interventi all'interno dei



nuclei di antica formazione, fino ad un massimo del 20% delle volumetrie ammesse, diritto non sommabile ad altre forme di incentivazione e perequazione previste dal piano. Tale incremento potrà essere ottenuto attraverso l'acquisizione da altri soggetti privati dei relativi diritti edificatori già ottenuti come definito ai paragrafi precedenti, o acquistando gli stessi dall'Amministrazione Comunale, attraverso il finanziamento o l'esecuzione diretta di opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previo convenzionamento.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 5 DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

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

2 Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., o mq./mq. attraverso il quale si determina la potenzialità edificatoria effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione (zona ATR/ATP o ATT). L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione definite come edificabili dalle tavole di Documento di Piano. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IZ anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, salvo quando diversamente specificato.

3 Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione (zona ATR/ATP o ATT). L'indice IAV è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro destinazione prevista. La differenza tra indice di edificabilità zonale (in caso di ATT o ATP con la definizione di slp convenzionalmente si calcolano 3 mc. per ogni mq.) e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio:



- a) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità eventualmente previste all'interno dello stesso ambito di trasformazione;
- b) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione;
- c) attraverso la creazione di nuovi diritti volumetrici che si generano con la cessione all'interno del comparto di una dotazione di aree per servizi eccedenti il valore definito dal piano stesso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale;
- d) attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo; in alternativa è ammessa la monetizzazione di tale impegno previo accordo con l'Amministrazione stessa.
- e) cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR/ATP o nell'ATT, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario, salvo nei casi ove sia diversamente specificato.

4 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona ATR/ATP o ATT) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la



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

5 Potenzialità edificatoria dell'ambito = PV

La potenzialità edificatoria di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc. o in mq. di slp, si ottiene moltiplicando l'indice IZ per la superficie delle aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo così come definita dal Documento di Piano. Questa potenzialità deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. Sono ammesse deroghe in caso di effettiva difficoltà tecnico realizzativa subordinatamente ad accordo con l'Amministrazione Comunale. A questa quantità deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano, salvo il caso in cui sia diversamente specificato.



6 Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie territoriale delle aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. La differenza fra la potenzialità edificatoria (nel caso norma basata sulla slp si determina una volumetria convenzionale moltiplicando per 3 la slp) e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio con le modalità espresse al precedente comma 3. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario, salvo il caso in cui sia diversamente specificato.

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

Rappresenta la quota zero di riferimento da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota 0,0 definita non superiore a +/- 30 cm.

8 Altezza degli edifici = H

Rappresenta la massima altezza raggiungibile dagli edifici in progetto. Viene definita per ciascun ambito di trasformazione. Essa si misura a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 fino



all'intersezione delle murature perimetrali con l'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

9 Volume degli edifici = V

Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento QR 0,0 o comunque abitabile. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 240, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Esso si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in aggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I sottotetti con altezza media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili. Sono esclusi dal computo dei volumi quelli dei porticati e delle gallerie pubbliche e/o di uso pubblico, quindi cedute o asservite all'Amministrazione Comunale, dei porticati privati e condominiali nella misura massima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme, delle autorimesse pertinenziali, dei vani tecnici e dei vani scala al servizio di due o più unità abitative.

10 Superficie lorda di pavimento = S_{lp}

La superficie lorda di pavimento di un edificio a destinazione produttiva o terziario direzionale, ricettivo e commerciale si determina come somma della superficie edificata di ogni piano, al lordo delle murature perimetrali, dei vani scala, ed in genere di androni di accesso, di porticati, di logge e di gallerie interne di collegamento. Sono esclusi dalla determinazione della slp le gallerie e tutte le superfici pubbliche e/o di uso pubblico cioè cedute o asservite all'Amministrazione Comunale, i



balconi e gli aggetti fino ad uno sporto di 1,50 metri, i vani scala al servizio di due o più unità abitative, le autorimesse pertinenziali.

11 Distanze degli edifici dalle strade = Ds

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

12 Distanze degli edifici dai confini di proprietà = Dc

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

13 Distanze fra edifici interni ad un comparto attuativo = Deint

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

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

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



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

15 Area filtrante = Af

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

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

16 Parcheggi Privati = PP

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



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

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

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

3 Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione
- la definizione della quota 0,0 di riferimento e la modalità di determinazione delle altezze



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

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

5 La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;



- La conversione in realizzazione di standard qualitativo, o l'eventuale monetizzazione, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

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



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

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

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

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

- Il piano attuativo abbia ottenuto il punteggio necessario a rendere possibile la sua attuazione come definito al successivo comma 3;
- La superficie del piano attuativo rispetti la norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione;



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

3 Il Documento di Piano attribuisce un punteggio a tutti gli ambiti di trasformazione secondo il metodo di classificazione di seguito descritto. Nel primo anno successivo alla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 20; nel secondo anno dall'approvazione del Documento di piano potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 15; dal terzo anno successivo alla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione tutti i Piani attuativi previsti dal Piano di Governo del Territorio;

I punteggi vengono attribuiti secondo il seguente criterio:

- a) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali con conseguente necessità di importanti interventi di mitigazione o adeguamento infrastrutturale = 5 punti; Per ambiti di trasformazione privi di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali = 10 punti



- b) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi 10 punti; Per ambiti di trasformazione privi della presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi = 5 punti;
- c) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione in caso di possibile cessione di aree o realizzazione di opere definite strategiche dal Piano dei Servizi esterne al comparto di attuazione (5 punti):
- d) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico, minimo classe A (5 punti);
- e) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore, rispetto a quanto previsto dalle norme di PGT, di standard qualitativo (5 punti);

Nella tabella seguente vengono riportati i soli punteggi iniziali attribuiti dal Documento di Piano:

PUNTEGGI DI ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
	Per presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali (5 punti= con necessità di particolari interventi di mitigazione; 10 punti= senza necessità di interventi particolari)	Per presenza, all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi (5 punti= senza ambiti strategici; 10 punti= con ambiti strategici)	Punteggio attribuibile per cessione aree strategiche o realizzazione opere definite dal Piano dei Servizi esterne al comparto di attuazione (5 punti)	Punteggio attribuibile per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico minimo classe A (5 punti)	Punteggio attribuibile per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore di standard qualitativo (5 punti)	Punteggio raggiunto
ATR1	5	5				10
ATR2	10	5				15
ATR3	10	5				15
ATR4	10	5				15
ATR5	10	10				20
ATR6	5	5				10
ATR7	10	10				20

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEI PRIMI DUE ANNI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 20 PUNTI

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL TERZO ANNO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 15 PUNTI

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL QUARTO E QUINTO ANNO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 10 PUNTI

Non sono previste limitazioni temporali per gli ATP e gli ATT

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



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

Per tutti gli Abiti di Trasformazione valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) prima dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo, dovrà essere ottenuto il parere favorevole degli enti gestori delle reti tecnologiche.

Ambito ATR1

Superficie complessiva: mq. 8.025

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,20 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare;

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: realizzazione dell'infrastrutturazione interna ed adeguamento della viabilità di accesso come indicato in cartografia; realizzare idonee mascherature e filtri acustici a protezione dal nastro stradale e verso la limitrofa zona produttiva esistente;



Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Preliminarmente all'adozione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte le indagini di valutazione previsionale sul clima acustico.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Ambito ATR2

Superficie complessiva: mq. 7.445

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1.288 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico indicate in cartografia;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Si prescrive che l'intera viabilità di progetto sia costeggiata da un filare di alberi con funzione di mitigazione dell'ambito definito dal PGT di "verde urbano soggetto a tutela".



Ambito ATR3

Superficie complessiva: mq. 18.535

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

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1.00 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,50 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico indicate in cartografia;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'ambito è localizzato in un contesto già urbanizzato e si posiziona accanto ad aree verdi di rilevanza urbana, che confinano a nord; tuttavia non rientra in aree caratterizzate da particolare rilevanza paesistica o naturalistica. Lungo il confine nord dell'ambito è presente un corso d'acqua integralmente antropizzato e costeggiato da un filare arboreo che determina caratterizzazione del paesaggio agrario e che costituisce elemento importante per la matrice paesaggio. Dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesistico degli edifici, in particolare in relazione alle aree verdi a rilevanza paesistica e ai filari arborei caratterizzanti il paesaggio agrario che



lambiscono l'ambito di trasformazione, al fine di preservarne la naturalità e valorizzarne l'inserimento armonioso nel paesaggio urbano.

Preliminarmente all'adozione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte le indagini di valutazione previsionale sul clima acustico.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Ambito ATR4

Superficie complessiva: mq. 6.483

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.500

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,20 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare;

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico indicate in cartografia;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



Ambito ATR5

Superficie complessiva: mq. 53.387

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

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,20 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare;

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale, consentendo al tempo stesso l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di una vasta area da asservire all'ampliamento del centro sportivo comunale;

Eventuali problematiche da risolvere: garantire una corretta infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.;

Preliminarmente all'adozione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte le indagini di valutazione previsionale sul clima acustico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del sistema fognario, a salvaguardia dell'area di protezione del pozzo idropotabile vicino.



Ambito ATR6

Superficie complessiva: mq. 3.349

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,20 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq. (le eventuali strutture esistenti non potranno essere recuperate né computate nelle volumetrie edificabili)

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare;

Finalità urbanistica dell'ambito: recuperare la funzione urbana dell'ambito con destinazioni compatibili con il circostante tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: garantire una corretta infrastrutturazione interna; realizzare apposite schermature arboree ed acustiche a difesa dall'asse autostradale;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.;

L'attuazione dell'ambito potrà essere assentito soltanto a seguito di espletamento della procedura di Valutazione di Incidenza rispetto al sistema della Rete Ecologica Regionale.

Preliminarmente all'adozione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte le indagini di valutazione previsionale sul clima acustico.



Ambito ATR7

Superficie complessiva: mq. 12.132

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

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,20 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,60 mc./mq. (le eventuali strutture esistenti non potranno essere recuperate né computate nelle volumetrie edificabili)

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

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

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posto auto ogni unità immobiliare;

Finalità urbanistica dell'ambito: recuperare la funzione urbana dell'ambito con destinazioni compatibili con il circostante tessuto residenziale; permettere l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione delle aree necessarie all'ampliamento degli impianti sportivi dell'oratorio di Capriate.

Eventuali problematiche da risolvere: garantire una corretta infrastrutturazione interna; realizzare apposite schermature arboree ed acustiche a difesa dall'asse autostradale;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.;

L'attuazione dell'ambito potrà essere assentito soltanto a seguito di espletamento della procedura di Valutazione di Incidenza rispetto al sistema della Rete Ecologica Regionale.



Preliminarmente all'adozione del Piano Attuativo dovranno essere predisposte le indagini di valutazione previsionale sul clima acustico.

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà essere sottoposta a parere da parte dell'ente gestore della linea elettrica che interessa una porzione dell'ambito.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Ambito ATP1

Superficie complessiva: mq. 57.222

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

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,80 mq./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,30 mq./mq.

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (max 30% Slp) e residenziale (solo 1 alloggio per il custode);

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, ed agricola produttiva;

Af = 15 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni 200 mc. di costruzione (slp x 3)

Finalità urbanistica dell'ambito: Potenziare il tessuto produttivo.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità, l'infrastrutturazione interna ed un corretto inserimento paesaggistico degli edifici e delle aree per servizi.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Il progetto di attuazione dell'ambito deve provvedere alla realizzazione di importanti filtri verdi verso il paesaggio circostante, a protezione della valenza paesistica delle aree agricole e dei filari, che devono essere conservati. Inoltre l'ambito si inserisce in un contesto influenzato dalla presenza della connessione di aree ad elevata naturalità, con particolare riferimento al varco della RER tra il comune di Filago e Capriate e al varco di connessione con il parco dell'Adda a Nord del territorio comunale. La progettazione esecutiva dovrà pertanto evitare di ingenerare riduzioni significative al



varco descritto e ridurre con opportune fasce alberate l'impatto delle nuove strutture produttive rispetto al sistema naturale ed agricolo circostante.

A seguito di recepimento del parere provinciale, la progettazione dell'ambito dovrà progettare adeguate mitigazioni per la parte di ATP1 ricompresa all'interno degli ambiti agricoli con finalità di protezione e conservazione, Minimizzando il consumo di suolo e prevedendo un corretto inserimento paesistico ed una fascia di mitigazione al confine d'ambito verso la zona agricola.

L'ambito è situato in prossimità dell'area di rispetto per le Industrie soggette a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) presenti in territorio del comune di Filago. Per questo motivo le attività insediabili dovranno essere coerenti con i disposti normativi riferibili a tali ipotesi di rischio.

All'interno del perimetro è presente il tracciato della futura "bretella" Autostradale. Tale area non è conteggiata all'interno della superficie territoriale. Tuttavia è possibile acquisire i relativi diritti volumetrici a seguito di cessione gratuita della stessa area alla società Pedemontana. Inoltre l'attuazione dell'ambito dovrà adeguarsi all'effettivo tracciato dell'infrastruttura sovracomunale, che nel progetto esecutivo potrebbe essere anche parzialmente difforme da quello riportato nelle cartografie di Piano di Governo del Territorio. Resta pertanto prescritto l'obbligo dell'ottenimento dell'attestazione di compatibilità tecnica della previsione urbanistica attuativa.



Ambito ATT1

Finalità urbanistica: Questo ambito viene ridefinito attraverso la fusione di lotti privati con aree di proprietà comunale, completamente interne al tessuto urbano consolidato con obiettivo di recupero dell'ambito territoriale di riferimento attraverso funzioni compatibili con il contesto territoriale.

Nello specifico si prevede l'individuazione di un unico Piano attuativo comprensivo sia di parte delle aree appartenenti all'originario Ambito di Trasformazione ATT1 che di quelle di proprietà comunale originariamente a destinazione commerciale di completamento e sulle quali insiste un edificio ormai fatiscente destinato un tempo a caserma dei carabinieri.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la contestuale permuta del valore dell'area pubblica con servizi da realizzare all'interno del P.A. stesso ed essere attuato con le modalità di seguito prescritte.

Problematiche da risolvere: l'accessibilità e l'infrastrutturazione. L'accessibilità dovrà essere garantita:

- a nord, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria su via SP 170, che avrà il compito di innestare oltre al nuovo accesso anche la via Bustigatti;
- a sud, attraverso la realizzazione di uno svincolo che garantirà l'accesso diretto al comparto dalla via SP 170.

Il nuovo comparto dovrà inoltre garantire l'accessibilità al compendio immobiliare commerciale "Road House" esistente, in quanto, a seguito delle modifiche che saranno apportate al disegno della rotatoria del casello autostradale da parte della Provincia di Bergamo e finalizzate a rendere l'infrastruttura più scorrevole, non sarà più possibile l'accesso al comparto dalla strada provinciale.

L'attuazione dell'ambito dovrà essere subordinata ad un'effettiva verifica di sostenibilità infrastrutturale specialmente riferita a:

1 - Nuova rotatoria all'incrocio tra via Bustigatti e la SP 170 (lato nord);



2 - Inserimento secondo ingresso e uscita in mano Dx su tratto di SP 170 in prossimità della SP 184 (lato sud);

Elementi di mitigazione prescritti: dovranno essere attuate tutte le azioni di mitigazione e compensazione prescritte dalla Valutazione Ambientale Strategica effettuata in fase di approvazione della variante urbanistica. L'attuazione dell'ambito sarà inoltre subordinata a verifica di assoggettabilità a Via di competenza regionale qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi della normativa vigente.

Le previsioni insediative del Piano Attuativo dovranno essere coerenti con le più recenti disposizioni dettate della zonizzazione acustica del territorio comunale.

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà essere sottoposta a parere da parte dell'ente gestore della linea elettrica che interessa una porzione dell'ambito.

La progettazione dell'ambito dovrà garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica (regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017), come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12 del 2005 per il governo del territorio.

Dovrà essere eseguita preliminarmente all'approvazione del P.A. la verifica della contaminazione dei suoli ed avviate, se necessarie, le conseguenti azioni di bonifica.

Nonostante l'assenza di evidenze, visto lo stato di abbandono dell'area d'intervento dell'ambito ATT1, è prescritta la verifica, preliminarmente all'approvazione del Piano Attuativo, su un eventuale contaminazione dei suoli in modo che siano avviate, se necessarie, le conseguenti azioni di bonifica.

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere definito con attenzione il rapporto del nuovo insediamento con il tessuto urbano circostante, prevedendo idonee misure di mitigazione, con particolare riferimento alla tutela delle residenze limitrofe e della struttura socio-assistenziale;



E' prescritta la rilevazione del clima acustico ante operam mediante monitoraggio acustico di lungo termine (durata sufficiente a caratterizzare sia i giorni feriali, sia i festivi) in almeno due punti, e cioè uno ad ovest presso la struttura sociosanitaria assistenziale ed un altro a nord presso via Bustigatti in classe II, al fine di verificare che il post operam non registri un peggioramento dell'attuale clima acustico.

Le piante e gli alberi inseriti nel progetto dovranno essere sostituiti all'occorrenza, e non solo per il recupero delle fallanze iniziali, ed essere dotati di sistemi di irrigazione fissi a risparmio d'acqua per i periodi di primo accrescimento e per i periodi siccitosi;

Modalità attuativa: attraverso un Piano Attuativo di interesse pubblico privato; In presenza di iniziative e previsioni di rilevanza sovracomunale, così come individuati dagli art. 58 e 59 delle Regole di Piano del PTCP, il Comune è chiamato ad attivare specifiche Intese Strategiche di cui all'art.18 delle stesse RP;

Superficie complessiva: mq. 31.264 circa (da verificare in fase attuativa);

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

S.L.P. complessiva realizzabile: fino a 7.200 mq.;

H = 10,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri o metà dell'altezza massima raggiunta; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri o pari all'altezza massima raggiunta.

Destinazione d'uso prevalente: Commerciale fino a complessivi 6.400 mq. di cui fino a 3.200 di vendita (GSV-Parco commerciale organizzato in forma unitaria) ammettendovi la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: Terziario direzionale e di servizio anche per la somministrazione di cibi e bevande ed uffici amministrativi, fino alla concorrenza massima di slp complessiva ammessa dal piano e comunque non destinata alla funzione commerciale;

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, produttiva ed agricola;



Af = 15 % superficie comparto attuativo;

Norme particolari:

Il progetto di piano dovrà garantire una dotazione di standard urbanistici non inferiore al 200% per le slp commerciali di vendita (GSV) e del 100% per le altre slp a destinazione commerciali terziario direzionale e di servizio.

La dotazione complessiva delle aree per la sosta veicolare (pubbliche e private) dovrà comunque essere supportata e verificata da apposita relazione trasportistica.

Il Piano Attuativo potrà prevedere altresì, ove il Soggetto Attuatore lo richieda, l'eventuale monetizzazione delle aree da destinare a servizi, sulla base dei valori di monetizzazione applicati in comune di Capriate San Gervasio al momento dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo.

Il Soggetto Attuatore, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, provvederà alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture afferenti all'intervento tra le quali:

- 1) realizzazione collegamento ciclopedonale tra le vie Pezzi e Bustigatti;
- 2) realizzazione della rotatoria di accesso alla via Bustigatti;
- 3) la realizzazione dell'accesso in mano destra al comparto e l'eventuale uscita in mano destra lungo la via Pio X;

Il Piano Attuativo potrà prevedere una dotazione di aree a verde e/o servizi per la mobilità dolce (piste e collegamenti ciclopedonali). La realizzazione di queste opere sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria se necessario.

In sede di pianificazione attuativa sarà richiesto l'impiego di pavimentazioni drenanti o semidrenanti, compatibilmente con le specifiche funzionali e normative, nonché l'inserimento di adeguate dotazioni arboree e sistemi vegetazionali in grado di mitigare l'effetto isola di calore e di migliorare il microclima locale. Tali prescrizioni saranno valutate nel dettaglio attraverso la documentazione progettuale di livello attuativo. Sarà inoltre valutata positivamente l'integrazione di



sistemi fotovoltaici, preferibilmente su copertura, in coerenza con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del contesto.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà corrisposto al Comune dal Soggetto Attuatore in base al valore ottenuto applicando la prescritta percentuale (da tabelle comunali in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo) al computo metrico estimativo come approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale eventualmente anche attraverso validazione di struttura di valutazione terza. Il computo non potrà risultare di importo inferiore ai valori medi riportati dalle tabelle deliberate dagli ordini professionali competenti materie edilizie.

STANDARD QUALITATIVO: In aggiunta agli obblighi di legge, per il raggiungimento delle finalità di riqualificazione di cui al Piano Attuativo di interesse pubblico/privato, il Soggetto Attuatore si dovrà impegnare a versare a favore dell'Amministrazione Comunale l'importo complessivo del valore dello standard di qualità come definito da apposite tabelle comunali in vigore al momento dell'approvazione del Piano Attuativo ed al momento determinato in € 805.350,00. Questo importo risulta in ogni caso superiore a quanto previsto da regione Lombardia per la sostenibilità all'apertura di nuove Grandi strutture di Vendita di superficie pari a 3.200 mq.

SCENARIO VIABILISTICO

Un aspetto particolare attiene alle sinergie da attivarsi tra quanto previsto in seno al progetto di riqualificazione dell'area sita in via Bustigatti, e SP 170 e via Pezzi unitamente agli esiti degli endo-procedimenti di cui agli AdP 'Crespi' e 'Leolandia Park and Village' e delle altre previsioni in comune di Brembate, afferenti al contesto viario di afferenza dell'area in parola.



È del tutto evidente che, per addivenire ad una risoluzione ottimale delle criticità già manifeste e destinate ad aumentare a seguito della realizzazione delle strategie urbanistiche previste è necessario porre in atto soluzioni integrate che contemplino:

- l'introduzione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra SP 170 e via Bustigatti e un ingresso/uscita secondario solo in mano destra a sud dell'intervento (funzionali, adeguati e sufficienti per il livello di impatto che i soli traffici dell'ATT1 potranno produrre);
- la sistemazione della rotatoria di Leolandia, la realizzazione della rotatoria sull'incrocio attualmente semaforizzato di via Vittorio Veneto – via Crespi, la doppia corsia in uscita direzione casello nella rotatoria intermedia (incrocio con SP 184), tutti interventi già finanziati da Regione Lombardia e dal Comune di Capriate San Gervasio a seguito della positiva conclusione dell'ADP Crespi d'Adda;
- il potenziamento della rotatoria del casello (ridisegno della sua impronta di corona e inserimento di 4 bypass esterni per le svolte a destra), soluzione che contribuirà a scaricare significativamente l'anello interno della rotatoria con indubbi benefici per tutti, compreso l'insediamento dell'ATT1, (anche questo intervento già finanziato da Regione Lombardia all'interno della convenzione dell'ADP Crespi d'Adda);

Nella eventualità che un differimento delle tempistiche di attuazione di uno o entrambi gli AdP sopra richiamati renda impossibile attivare le indispensabili sinergie funzionali alla risoluzione coordinata e completa delle criticità viabilistiche è opportuno che venga redatto un nuovo e dettagliato studio del traffico funzionale a supportare eventuali nuove scelte infrastrutturali finalizzate a garantire la piena funzionalità del nodo viario afferente all'ambito ATT1 (anche provvisorie, qualora i tempi dei differimenti risultassero contenuti o definitivi).



Qualora, per l'ambito ATT1 emergessero scelte strategiche differenti dall'attuale proposta, scelte progettuali che non necessitassero di un ulteriore passaggio valutativo attraverso la procedura di valutazione di impatto ambientale e/o di verifica di assoggettabilità a VIA sarà in ogni caso necessario prevedere un passaggio di valutazione ambientale strategica funzionale a verificare il grado di integrazione ambientale delle eventuali nuove scelte progettuali; detto passaggio dovrà essere corroborato da uno studio del traffico da predisporre in ragione di dette eventuali nuove scelte progettuali e dovrà essere mirato a dimostrare il livello di funzionalità della rete viaria complessiva di afferenza all'ambito.

In ogni caso tutte le soluzioni alle osservazioni espresse in sede di Valutazione Ambientale da assoggettare ad ulteriori sviluppi progettuali nelle successive fasi di attuazione del PA dovranno essere sottoposte a specifico provvedimento autorizzativo da rilasciarsi a cura dell'ufficio Concessioni della Provincia di Bergamo in quanto trattasi di opere che interessano la viabilità provinciale in esercizio.

PERMUTA AREE EX CASERMA CON NUOVI SERVIZI PER LA SOSTA PUBBLICA

Nell'ambito del complessivo intervento di riorganizzazione urbanistica dell'area, ed in ragione della necessità di una pianificazione volta a risolvere le attuali criticità del compendio immobiliare, anche nella più ampia prospettiva di risoluzione delle problematiche relative all'intero comparto urbanistico a cui si relaziona con il compendio in oggetto, da assicurarsi mediante la creazione di sinergie tra i privati ed il Comune, la permuta al privato dell'area comunale genericamente denominata "ex caserma", dovrà essere assicurata dalla Pianificazione Attuativa con un'area di superficie non inferiore ai 5.000 mq, edificata a parcheggi, secondo progetto e relativo capitolato tecnico che sarà definito all'atto della permuta stessa.

Ulteriori accordi convenzionali tra le parti dovranno definire, nel dettaglio, le modalità di manutenzione e gestione di questi nuovi servizi comunali ottenuti in permuta.



Ambito ATT2

Superficie complessiva: mq. 9.275

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 7.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,60 mq./mq. (comprensivo delle volumetrie esistenti)

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,40 mq./mq. (comprensivo delle volumetrie esistenti)

H = 12,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: terziario, direzionale e commerciale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: produttiva (max 30% slp) e residenziale (solo 1 alloggio per il custode);

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, ed agricola;

Af = 15 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni 200 mc. di costruzione (slp x 3)

Finalità urbanistica dell'ambito: Potenziare il tessuto commerciale e direzionale del territorio.

Garantire la riqualificazione urbanistica di un ambito fortemente compromesso dalla realizzazione della quarta corsia autostradale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e l'infrastrutturazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Per quest'ambito, in deroga alle presenti norme, è ammessa l'attuazione di un Programma Integrato di Intervento, a rilevanza provinciale per le implicazioni viabilistiche connesse, da approvarsi in variante al Piano di Governo del Territorio vigente, con il compito di definire diverse volumetrie insediabili, nuovi rapporti fra le varie destinazioni urbanistiche, le compensazioni le mitigazioni e gli standard qualitativi da garantire in rapporto agli impatti che saranno preventivabili.



Ambito ATT3

Superficie complessiva: mq. 20.518

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,40 mq./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,20 mq./mq. (le eventuali strutture esistenti non potranno essere recuperate né computate nelle volumetrie edificabili)

H = 10,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenze temporanee organizzate con tipologia a residence.

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola;

Af = 15 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni alloggio.

Finalità urbanistica dell'ambito: Potenziare la disponibilità ricettiva del territorio. Contribuire alla riqualificazione urbanistica di un ambito che necessita di interventi di ridestinazione funzionale per coerenza con le destinazioni residenziali circostanti.

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e l'infrastrutturazione interna, la mitigazione degli impatti acustici generati dall'asse autostradale.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà essere sottoposta a parere da parte dell'ente gestore della linea elettrica che interessa una porzione dell'ambito.



Ambito AT-AGR

Superficie complessiva: mq. 62.687

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 35.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = da definire in sede di pianificazione attuativa in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = da definire in sede di pianificazione attuativa in accordo con l'Amministrazione Comunale.

H = 7,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: agricola produttiva, didattica, espositiva commerciale (per soli articoli di produzione propria).

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, produttiva, commerciale, direzionale;

Af = 15 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni 200 mc. di costruzione (slp x 3) escluse le serre.

Finalità urbanistica dell'ambito: Consentire la creazione di una struttura a valenza provinciale per la didattica agraria, l'esposizione e la diffusione di tecniche florovivaistiche

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e l'infrastrutturazione interna, la mitigazione degli impatti ambientali in rapporto all'elevata sensibilità paesistica del territorio circostante.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'attuazione dell'ambito potrà essere assentito soltanto a seguito di espletamento di approfondimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica in base alle scelte che verranno operate in fase attuativa, e di Valutazione di Incidenza rispetto al sistema della Rete Ecologica Regionale.



Tabella riassuntiva delle principali azioni di Piano relative agli ambiti ATR, ATP ed ATT:**AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATR**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATR1	8.025	4.238	Residenziale	1,20	0,60	5.086	4.815	5.000
ATR2	7.445	4.042	Residenziale	1,29	0,60	5.206	4.467	3.000
ATR3	18.535	15.498	Residenziale	1,00	0,50	15.498	9.268	10.000
ATR4	6.483	4.138	Residenziale	1,20	0,60	4.966	3.890	2.500
ATR5	53.387	23.684	Residenziale	1,20	0,60	28.421	32.032	10.000
ATR6	3.349	2.495	Residenziale	1,20	0,60	2.994	2.009	3.000
ATR7	12.132	3.725	Residenziale	1,20	0,60	4.470	7.279	10.000
TOTALI	109.356	57.820	Residenziale			66.640	63.760	

SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2015 (mq.)

VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2015 (mc.)

45.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATP ED ATT

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mq./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mq./mq.)	Slp edificabile (mq.)	Slp attribuita ai proprietari dell'ATR (mq.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATP1	57.222	26.505	PRODUTTIVA	0,80	0,30	21.204	17.167	10.000
ATT1	31.264	30.834	TERZIARIO-COMMERCIALE	DEF.	DEF.	7.200	7.200 (previa compensazione standard qualitativo e permute aree ex caserma)	10.000
ATT2	9.275	9.275	TERZIARIO-COMMERCIALE	0,60	0,40	5.565	3.710	7.000
ATT3	20.518	20.518	RICETTIVA-RESIDENZE-RESIDENZA TEMPORANEA	0,40	0,20	8.207	4.104	5.000
AT-AGR	62.687	45.368	AGRICOLA-ESPOSITIVA-DIDATTICA-COMMERCIALE	DA DEF.	DA DEF.	-	-	35.000

NB: Dalle superfici territoriali sopra riportate non sono state comprese le aree destinate a verde privato che, seppur ricomprese all'interno degli ambiti di Trasformazione, non concorrono alla determinazione dell'indice di attribuzione volumetrica.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE

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

- siano realizzate interrate o parzialmente interrate (h max oltre quota 0-0 cm. 40) ma adeguatamente mascherate e con soletta ricoperta di terra per uno spessore minimo di 40 cm. con sovrastante cotica erbosa. Nel caso siano realizzate parzialmente fuori terra la struttura rileva ai fini del rispetto delle distanze. E' ammessa la deroga da parte dell'amministrazione Comunale al rispetto delle distanze dalle strade a condizione che venga garantita la sicurezza della circolazione e l'eventuale futuro ampliamento della strada stessa.

Le autorimesse poste ai piani interrati o seminterrati degli edifici di norma non dovranno essere percepibili dai fronti a valle. Pertanto si dovranno opportunamente mascherare con terra di riporto o altre soluzioni tecniche.



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE ED ALLE RETI DI SMALTIMENTO

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

2 L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'utilizzo di reti duali per l'acqua potabile e non potabile all'interno degli interventi edilizi.

3 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per la laminazione delle acque meteoriche, al fine di non sovraccaricare la rete fognaria comunale. La dimensione delle vasche di laminazione sarà definita in funzione della capacità di smaltimento della rete comunale.



ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

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

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

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) in genere sempre ammessi
- Medie strutture di vendita ammesse nel limite di 1.500 mq. per il solo ATT 2
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse in generale; ammesse solo nell'ATT1 per una superficie di vendita complessiva di 3.200 mq;



ART 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1 Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
- 2 L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 210.
- 3 L’unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.
- 4 A tali volumetrie ottenute si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle volumetrie fuori terra degli edifici determinate per la loro effettiva dimensione.
- 5 Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all’art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.



ART 14 INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

1 E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

2 Questi ambiti dovranno riferirsi al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico.

3 Ogni elemento ed ambito così definito dovrà essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.



ART 15 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Studio geologico e sismico

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

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME GEOLOGICHE DI PIANO (NGDP)
- TAV. 01 – LINEAMENTI GEOMORFOLOGICI
- TAV. 02 – LINEAMENTI GEOLOGICI
- TAV. 03 – LINEAMENTI IDROGEOLOGICI
- TAV. 04 – CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
- TAV. 05 – ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
- TAV. 06 - SINTESI DEI VINCOLI NORMATIVI A CARATTERE PRETTAMENTE GEOLOGICO
- TAV. 07 – SINTESI DEGLI ELEMENTI TECNICI
- TAV. 08a - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08b - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08c - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08d - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 09- FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Le norme geologiche (NGDP) e gli elaborati relativi alla fattibilità delle azioni di piano (Tavv. 8) appartengono al Piano delle Regole, gli altri elaborati al Documento di Piano.



2 Studio reticolo idrografico minore

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio del reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.

Tale studio, approvato unitamente al PGT, è costituito dai seguenti elaborati:

- REGOLAMENTO
- ATTIVITA' SVOLTE E DESCRIZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE E PRINCIPALE
- ALLEGATO 01 - APPROFONDIMENTI DI NATURA IDRAULICA DISPONIBILI
- TAV. 1A - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1B - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1C - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1D - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- CENSIMENTO DELLE OPERE PRESENTI LUNGO IL RETICOLO IDRICO MINORE
- DOCUMENTAZIONE PER ISTANZE RELATIVE AD ATTI, FATTI OD OPERE CHE RICADONO IN AMBITI VINCOLATI PER LA PRESENZA DI CORSI D'ACQUA AFFERENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE

3 Piano Urbano Generale dei servizi di Sottosuolo (PGUSS)

Contestualmente al PGT viene approvato il Piano Urbano Generale dei servizi di sottosuolo le cui prescrizioni e modalità operative costituiscono elemento di maggior dettaglio per le azioni di piano.

Il documento è costituito da un unico elaborato tecnico.



4 Zonizzazione acustica

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni della zonizzazione acustica allegata al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.

- RELAZIONE TECNICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- TAVOLA DI INQUADRAMENTO SCALA 1:10.000
- TAVOLA DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:5.000
- PGT – PIANO DELLE REGOLE SCALA 1:5.000
- AZZONAMENTO ACUSTICO SCALA 1:5.000
- TAVOLA DELLE FASCE DI PERTINENZA ACUSTICA SCALA 1:5.000

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

6 Il Piano delle Regole per il comparto di Crespi rimanda al Piano Particolareggiato approvato nel dicembre 2017.

7 Il Piano delle Regole conferma, per quanto non in contrasto con le presenti norme e gli elaborati prescrittivi del Piano di Governo del Territorio, la normativa relativa ai nuclei di antica formazione del PRG vigente. In particolare sono confermate le prescrizioni riportate sulle tavole grafiche 10/a e 10/b e sull'elaborato testuale 13 (approvati dal C.C. con del. n.68 del 13-09-1995) riferite ai comparti di Capriate e San Gervasio, relativamente all'individuazione delle unità minime e dei gradi di intervento, e limitatamente ad operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e recupero conservativo. Tali elaborati sono allegati al PGT.



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

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO - PROVINCIA DI BERGAMO			
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
ELENCO ELABORATI COORDINATI ALLA VARIANTE N.11			

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

DOCUMENTO DI PIANO

A1 VAR11	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
----------	-----------	--------------	--

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

A2	INQUADRAMENTO GENERALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A3 BIS	PIANIFICAZIONE SOVRA-COMUNALE	PRESCRITTIVO	1:5000
A4	PRESCRIZIONI DEL PTR	ILLUSTRATIVO	1:150.000
A5	PRESCRIZIONI DEL P TCP	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A6	PTR: RETE ECOLOGICA REGIONALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A7 BIS	TAVOLA DEI VINCOLI	PRESCRITTIVO	1:5.000
A8	ISTANZE, PROBLEMI, ASPETTATIVE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

A9 BIS	SISTEMA DELLA MOBILITA': CLASSIFICAZIONE GERARCHICA DELLA VIABILITA'	PRESCRITTIVO	1:5.000
A10	SISTEMA URBANO: EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A11	SISTEMA AGRICOLO ED URBANO : CARTA D'USO DEL SUOLO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A12 BIS	SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO: CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO	PRESCRITTIVO	1:5.000

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

A13	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A14	CARTA DELLE CRITICITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A15 BIS	CARTA DELLE POTENZIALITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000

INDICAZIONI DI PIANO

A16 VAR11	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A17/1 VAR11	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR1,ATR2,ATR3,ATR4)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A17/2 VAR11	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATRS,ATR6,ATT1,ATT2,ATT3)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A17/3 VAR11	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATP1,ATR7,AT-AGR)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A18 VAR11	CRITERI DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DEI SERVIZI

B1 VAR11	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
B2/1 VAR11	CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO (ZONA PRODUTTIVA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B2/2 VAR11	CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO (ZONA NORD)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B2/3 VAR11	CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO (ZONA SUD)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B3 BIS	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DELLE REGOLE

C1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
C2	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI	PRESCRITTIVO	1:5.000
C3/1 VAR11	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ZONA PRODUTTIVA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/2 VAR11	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ZONA NORD)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/3 VAR11	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ZONA SUD)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C4 VAR10	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

STUDI DI DETTAGLIO

	STUDIO GEOLOGICO E SISMICO E RETICOLO IDRICO	PRESCRITTIVO	
	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	PRESCRITTIVO	
	PGUSS	PRESCRITTIVO	
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ELABORATI DI PRG RICONFERMATI	PRESCRITTIVO	
	PIANO PARTICOLAREGGIATO PER CRESPI D'ADDA	PRESCRITTIVO	
	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	PRESCRITTIVO	

STUDIO GEOLOGICO E SISMICO

	STUDIO GEOLOGICO E SISMICO E RETICOLO IDRICO	PRESCRITTIVO	
	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	PRESCRITTIVO	
	PGUSS	PRESCRITTIVO	
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ELABORATI DI PRG RICONFERMATI	PRESCRITTIVO	

