

Comune di Treviglio

P.G.T.**Documento di Piano**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 12 del 07.02.2012

Pubblicato sul Burl n. 22 del 30.05.2012

SINDACO Giuseppe Pezzoni	ASSESSORE ALL'URBANISTICA Alessandro Nisoli	SEGRETARIO GENERALE Antonio Sebastiano Purcaro
------------------------------------	---	--

Modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni di cui alle D.C.C. n. 42 del 01.08.2011, n. 43 del 02.08.2011, n. 44 del 03.08.2011

Elaborazione a cura del Settore Gestione del Territorio**Servizio Urbanistica Ufficio di Piano:**

Dirigente	Arch. Pierluigi Assolari
Responsabile	Arch. Mario Morabito
Coordinamento Ufficio di Piano	Arch. Caterina Vitale
Tecnici	Arch. Paolo Mattarozzi, Arch. Francesca Corna

Piano adottato con D.C.C. n. 98 del 23.12.2010:**Consulenza Generale ed Elaborazione**STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO
COLLABORATORILeonardo Benevolo, Alessandro Benevolo, Luigi Benevolo
Francesca Traversi, Mattia Romani, Francesca Castagnari
Luca Gregorelli**Consulenze di Settore:**

Componente Geologica	Francesco Serra, Marco Daguati, Daniele Gerosa, Angelo Sportelli.
Componente Agronomica	Enrico Antignati, Amanda Ballaré, Federico Blumer, Massimo Ranghetti, Stefano Ferri, Mario Carminati.
Componente Mobilità	Fabio Casiroli, Claudia Ponti, Francesco Secchi, Walter Langiu, Cristina Contu, Paolo Dejana, Andrea Secchi.
Componente Giuridica	Avv. Mario Viviani
Componente Ambientale	Roberto Farina, Alessandra Carini, Francesco Manunza, Monica Regazzi, Enrico Erbolato.
Componente Beni Ambientali e Culturali	Barbara Oggioni

Data: Febbraio 2012**F4**

Elaborati costitutivi.

Il Documento di Piano (DdP) è costituito, dai seguenti elaborati aventi carattere ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

A. QUADRO RICOGNITIVO PROGRAMMATARIO

A1. Pianificazione sovracomunale

A1.1. Il PTCP: Tutela e riqualificazione paesistica del territorio

A1.2. Il PTCP: Quadro strutturale, le unità di paesaggio

A2. Il sistema dei vincoli

A2.1. Vincoli nazionali

A2.2. Vincoli locali

A3. Aree protette

B. QUADRO CONOSCITIVO

B1. Sistema della mobilità

B1.1. Quadro ricognitivo

B1.2. Individuazione delle reti e dei sistemi

B1.3. Carta delle mobilità comunale

B2. Sistema urbano

B2.1. Carta di uso del suolo – MISURC

B2.2. Componenti dello sviluppo (REL)

B2.3. Le soglie storiche dell'urbanizzato

B2.4. Origini e formazione del centro storico

B2.4.1. Perimetrazione del nucleo antico

B2.4.2. Catasto teresiano del 1800

B2.4.3. Mappa catastale 1855

B2.4.4. Catasto 1855 congetturale

B2.4.5. Catasto austriaco 1855

B2.4.6. Catasto 1903

B2.5. Tipologie e valori degli edifici del centro storico

B2.5.1. Individuazione isolati e reticolo edilizio

B2.5.2. Individuazione edifici antichi

B2.5.3. Tipologie edificato

B2.6. Il sistema delle reti a scala locale

B2.6.1. Reticolo idrico

B2.6.2. Rete acquedotto

B2.6.3. Reticolo fognature e pozzi

B2.6.4. Rete elettrodotti

B2.6.5. Reticolo gas

B2.7. Aree e beni di particolare rilevanza

B2.7.1. Reti ed elementi di valore storico ed archeologico

B2.7.2. Vincoli monumentali ed ambientali

C. ANALISI DEL PAESAGGIO

C1. Sistema del paesaggio

C1.1. Analisi morfologica a scala vasta

C1.1.1. Criticità idrogeologica e geologica

C1.1.2. Sistema idrico

C1.1.3. Tipi di paesaggio

C1.1.4. Rete ecologica provinciale

C1.1.5. Elementi percettivi di rilevanza paesistica

C1.1.6. Elementi naturalistici puntuali

C1.2. Analisi morfologico paesaggistica a scala locale

C1.2.1. Analisi paesaggistica degli edifici

C1.2.2. Analisi paesaggistica degli isolati

C1.2.3. Sintesi analisi paesaggistica

C1.2.4. Densità

C1.2.5. Numero di piani

C2. Sistema agricolo

C2.1. Litologia superficiale

C2.2. Uso dei suoli agricoli e forestali

C2.3. Valore produttivo dei suoli

C2.4. Valore protettivo dei suoli

C2.5. Valore naturalistico dei suoli

D. STATO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE

D1. Piani attuativi e zone di completamento

D2. Tipologie d'intervento previste dal Prg vigente

D3. Piani di recupero

D4. Tipologie d'intervento

D5. Servizi esistenti

D6. Istanze, problemi, aspettative

E. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

E1. Sistema del paesaggio

E1.1. Classi geomorfologiche, paesaggi e criticità

E1.2. Elementi naturali e/o di valore paesaggistico

- E1.3. Rilevanze paesistiche
- E2. Sistema Urbano
 - E2.1. Margini urbani e sistema dei viali
 - E2.2. Criticità indotte e sistema infrastrutturale
 - E2.3. Stato di attuazione delle previsioni di espansione vigenti
- E3. Sistema dei servizi
 - E3.1. Servizi di quartiere
 - E3.2. Servizi urbani e sovra comunali
- E4. Sistema agricolo e geologico
 - E4.1. Studio della componente rurale ad agroambientale
 - E4.2. Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica
- F. DETERMINAZIONI DI PIANO
- F1. Paesaggi e classi di sensibilità
- F2. Previsioni di Piano
 - F2.1. Strategie complessive
 - F2.2. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione
 - F2.3. Disciplina di dettaglio per gli Ambiti di Trasformazione 1
- F4. Disposizioni di attuazione
- F5. Disposizioni comuni
- F6. Disposizioni per la tutela paesistica
- F7. Relazione illustrativa
- F8. Carta di fattibilità geologica

Sono di carattere ricognitivo/illustrativo (ri) gli elaborati di cui alle sezioni A, B, C, D e E e l'elaborato F2.3. Sono di carattere prescrittivo (p) gli elaborati di cui alla sezione F, con l'eccezione dell'elaborato F2.3 che riveste carattere indicativo ed esemplificativo. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Gli elaborati "F1. Paesaggi e classi di sensibilità", "F5. Disposizioni comuni" ed "F6. Disposizioni per la tutela paesistica", sono da considerarsi comuni anche al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole in quanti contenenti prescrizioni di tipo generale.

Eventuali rettifiche delle tavole F2 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli *ambiti di trasformazione* all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

PARTE I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Articolo 1 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

1.1.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Treviglio, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in:

- a) 265.000 mq di Sup a residenza di cui: 246.600 mq nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole, 18.400 mq nell' *ambito di trasformazione AT1*;
- b) 107.200 mq. di Sup per destinazioni terziarie, di cui 95.000 mq nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole, 12.200 mq *nell'ambito di trasformazione AT1*;
- c) per gli impianti industriali e/o artigianali un decremento complessivo pari a - 70.600 mq. di superficie territoriale nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole.

1.2.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data del di adozione delle presenti norme.

1.3.- I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non dovranno comunque eccedere le quantità massime complessive.

Articolo 2.- Monitoraggio.-

2.1.- Ogni venti mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.1 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli *ambiti di trasformazione* e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

2.2.- Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

2.3.- Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

PARTE II - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 3 - Perequazione urbanistica e compensazione.-

3.1.- I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun *ambito di trasformazione* competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

3.2.- Nel calcolo della Sup spettante ai singoli lotti non si tiene conto della Sup relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli *ambiti di trasformazione*; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa Sup viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

3.3.- I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare) di eventualmente attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche individuate sulle tavole del Piano dei Servizi, non disciplinate da piani o da atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, possono essere realizzati negli *ambiti di trasformazione* applicando (sulla superficie ceduta) l'It 0,12 mq/mq per i servizi pubblici e per le infrastrutture pubbliche, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente art.1.

Per l'area individuata nell'elaborato grafico P1.e del Piano dei Servizi con il simbolo SVC ◆, è attribuito un It 0,6 mq/mq. (*ambito ex PZ via Vasco De Gama*)

PARTE III - GLI *AMBITI DI TRASFORMAZIONE* ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 4 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

Sulle tavole F2 sono individuati gli *ambiti di trasformazione* entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art. 5 e nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegate sub A alle presenti disposizioni. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nel successivo art.5 e nelle Schede sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1.

Articolo 5 – Disciplina degli ambiti di trasformazione.-

Gli *ambiti di trasformazione* sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle tavole F2.3 e F2.4., le cui indicazioni planimetriche non sono prescrittive.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalle presenti disposizioni e dalle citate tavole collegate (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili) eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima non inferiore ad 1 m² ogni 3 m² di St. Altre aree ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, sono prescritte dalle norme di cui appresso e/o dalla rispettiva Scheda o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi, nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica. Per la parte di aree a servizi che dovesse eccedere la metà della St sono però consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.-** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e/o realizzazione del servizio, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche; **b.-** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di*

trasformazione in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dal Piano dei Servizi come da acquisire al patrimonio pubblico.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle Schede purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Gli interventi previsti dai piani attuativi o dagli atti di programmazione negoziata dovranno garantire per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Ai sensi delle vigenti regolamentazioni regionali, gli interventi previsti dai piani attuativi o dagli atti di programmazione negoziata riferiti a fabbricati a fini residenziali, debbono prevedere appositi dispositivi per la riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati bisogna realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda potabile, anche con regolazione ad orario. Infine occorrono sistemi di captazione, filtro e accumulo delle piogge provenienti dai tetti nonché i vasche di invaso, possibilmente interrato e protette.

I piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata, per gli edifici ivi previsti, dovranno verificare e osservare le distanze prescritte dagli esistenti allevamenti zootecnici indicate dal Regolamento Comunale d'Igiene e indicare, qualora risultasse necessario, prescrizioni, indirizzi e orientamenti al fine di ridurre o quanto meno mitigare i potenziali effetti negativi dovuti alla prossimità di detti allevamenti.

5.1.- AT 1.- *Ambito di trasformazione a prevalente vocazione sportivo-ricreativa denominato "Centro sportivo integrato"*

L'attuazione di detto ambito è rimessa alla predisposizione di 4 procedure attuative distinte ma coordinate tra loro riferite a 4 sub-ambiti denominati 1.a, 1.b, 1.c e 1.d. I comparti 1.a, 1.b e 1.c richiedono la formazione di un piano di iniziativa privata (o di un atto di programmazione

negoziata), il comparto 1.d richiede la formazione di un piano d’iniziativa pubblica (o di un atto di programmazione negoziata). Le vocazioni funzionali, gli indici e i parametri urbanistici, nonché la verifica in ordine alla dotazione di standard, di cui ai successivi commi, sono riferiti ai singoli comparti.

5.1.1.- Specifiche vocazioni funzionali dell’AT 1a “Centro sportivo” (tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse): *attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale*, riferite a strutture di natura sportiva e ricreativa, *attività del settore commerciale*, ivi inclusi i soli esercizi di vicinato, *attività del settore terziario*, produzione di servizi direzionali, professionali, assistenziali, *residenza, attività del settore ricettivo*, secondo le quantità riportate nella tabella di cui al comma terzo;

Specifiche vocazioni funzionali dell’AT 1b “Porta commerciale nord” (tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse): *attività del settore commerciale, residenza, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale*, riferite a strutture di natura sportiva e ricreativa, secondo le quantità riportate nella tabella di cui al comma terzo;

Specifiche vocazioni funzionali dell’AT 1c “Completamento residenziale” (tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse): *residenza, attività del settore commerciale*, ivi inclusi i soli esercizi di vicinato, *attività del settore terziario*, produzione di servizi direzionali, professionali, assistenziali, secondo le quantità riportate nella tabella di cui al comma terzo;

Specifiche vocazioni funzionali dell’AT 1d : *attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale*, sono riferite a strutture di natura sportiva e ricreativa;

5.1.2.- Ferme restando le dotazioni minime di standard di cui al precedente art. 5, per alcuni dei summenzionati comparti attuativi, sono prescritte speciali dotazioni riportate nella tabella di cui al successivo comma. Fatta eccezione per l’ambito 1.d, la cui attuazione resta in capo all’Amministrazione Comunale, nei restanti ambiti le aree a verde e per parcheggi devono essere sistemate e cedute all’Amministrazione Comunale; le aree per attrezzature, ove previste, sono edificabili nella misura di cui al precedente paragrafo, possono restare di proprietà privata e asservite all’uso pubblico o semplicemente cedute all’Amministrazione Comunale, che incamera insieme all’area anche la sua potenzialità edificatoria determinata dal piano attuativo stesso.

5.1.3.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell’AT 1a (Centro sportivo):

<i>St</i>	Superficie territoriale totale	<i>m²</i>	99.600
<i>St*</i>	Superficie territoriale per nuove urbanizzazioni	<i>m²</i>	56.420
<i>Sup</i>	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	<i>m²</i>	38.000
	Superficie utile di pavimento per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S)	<i>m²</i>	25.000
	Superficie utile di pavimento per attività del settore commerciale (Pc)	<i>m²</i>	1.700
	Superficie utile di pavimento per attività del settore terziario (Pd)	<i>m²</i>	1.700
	Superficie utile di pavimento per residenza (R)	<i>m²</i>	6.000

	Superficie utile di pavimento per attività del settore ricettivo (Pr)	m ²	3.600
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove ai sensi delle disposizioni di cui al precedente art. 3.3	%	5
	Sup aggiuntiva per la realizzazione di edifici in classe energetica A, ai sensi del successivo art. 5.1.4	%	5
<i>Stn min</i>	Standard minimo (1/4 St(*) + 1/3 Sup resid. + 1/1 Sup terz), di cui il 30% a verde (6.930 m ²) e il 70% a parcheggi pubblici (16.170 m ²)	m ²	23.100
<i>Stn individ</i>	Standard individuato dalla scheda: 5.400 m ² P + 6.950 m ² V	m ²	12.350

N.B. La dotazione mancante di parcheggi, fino al raggiungimento della quota di standard individuata dalla tabella (circa 10.800 m²) deve essere reperita mediante idonea struttura interrata. L'intervento è accompagnato dalla manutenzione straordinaria dell'esistente impianto sportivo comunale; tale manutenzione richiede il recupero e il riuso a fini di supporto alla funzione sportiva della Cascina Rampina, la realizzazione di un nuovo edificio/tribuna per il campo da calcio principale esistente (utilizzabile per la pratica dell'atletica leggera al coperto) che non costituisce Sup, la formazione dei collegamenti edilizi e le sistemazioni pedonali individuate dalla scheda.

La capacità edificatoria per la funzione residenziale è esercitata su aree diverse da quelle del comparto. Nella misura di 2.280 mq. di Sup nell'ambito di progettazione unitaria n. 4 (Via Brignano nord) definito dal Piano delle Regole, di proprietà comunale e offerto a disposizione dell'operatore; nella misura di 3.720 mq. di Sup nell'ambito di progettazione unitaria n. 3 (Via Verrazzano) definito dal Piano delle Regole, mediante corresponsione all'operatore di adeguata certificazione di diritto edificatorio. L'applicazione di questa capacità edificatoria segue i parametri edificatori stabiliti nel PdR.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'AT 1b (Porta ingresso nord):

<i>St</i>	Superficie territoriale	m ²	21.400
<i>Sup</i>	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m ²	14.600
	Superficie utile di pavimento per residenza (R)	m ²	9.600
	Superficie utile di pavimento per attività del settore commerciale (Pc)	m ²	4.500
	Superficie utile di pavimento per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S)	m ²	500
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove ai sensi delle disposizioni di cui al precedente art. 3.3	%	5
	Sup aggiuntiva per la realizzazione di edifici in classe energetica A, ai sensi del successivo art. 5.1.4	%	5
<i>Nmax</i>	Numero di piani massimo (per gli edifici residenziali)		12
<i>Nmax</i>	Numero di piani massimo (per gli edifici non residenziali)		1
<i>Rp</i>	Rapporto di permeabilità (per gli edifici residenziali)		35%
<i>Stn min</i>	Standard minimo (1/3 St + 1/1 Sup terz.), di cui il 15% a verde (1.740 m ²) e l'85% a parcheggi pubblici (9.860 m ²)	m ²	11.600
<i>Stn individ</i>	Standard individuato dalla scheda: 3.500 m ² P + 1.770 m ² V	m ²	5.270

N.B. La dotazione mancante di parcheggi, fino al raggiungimento della quota di standard individuata dalla tabella (circa 6.300 m²) deve essere reperita mediante idonea struttura in copertura dell'edificio terziario o interrata, ed è comprensiva anche della quota dovuta di parcheggi pertinenziali. Oltre tale dotazione di parcheggi l'intervento deve garantire adeguata copertura finanziaria per la realizzazione del parcheggio a raso previsto nell'area adiacente a nord. Tale copertura dovrà comprendere le spese per l'acquisizione dell'area e quelle per l'adeguata sistemazione prevista.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'AT 1c (Completamento residenziale):

<i>St</i>	Superficie territoriale	m ²	4.400
<i>Sup</i>	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m ²	3.500
	Superficie utile di pavimento per residenza (R)	m ²	2.800

	Superficie utile di pavimento per attività del settore commerciale (Pc)	m ²	530
	Superficie utile di pavimento per attività del settore terziario (Pd)	m ²	170
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove ai sensi delle disposizioni di cui al precedente art. 3.3	%	5
	Sup aggiuntiva per la realizzazione di edifici in classe energetica A, ai sensi del successivo art. 5.1.4	%	5
<i>Nmax</i>	Numero di piani massimo		5
<i>Rp</i>	Rapporto di permeabilità		30%
<i>Stn min</i>	Standard minimo (1/4 St + 1/3 Sup resid), di cui il 40% a verde (820 m ²) e il 60% a parcheggi pubblici (1.230 m ²)	m ²	2.050
<i>Stn individ</i>	Standard individuato dalla scheda: 820 m ² V + 1.230 m ² P	m ²	2.050

Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'AT 1d (Stadio):

<i>St</i>	Superficie territoriale	m ²	30.500
<i>Sup</i>	Superficie utile di pavimento massima realizzabile -per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S)	m ²	2.000
<i>Nmax</i>	Numero di piani massimo		2
<i>Stn min</i>	Standard minimo (1/3 St), di cui il 20% a verde (2.006 m ²) e l'80% a parcheggi pubblici (8.024 m ²)	m ²	10.030
<i>Stn individ</i>	Standard individuato dalla scheda: 3.250 m ² V + 9.080 m ² P	m ²	12.330

5.1.4.- La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi ai seguenti criteri:

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalle previste percentuali aggiuntive, può essere raggiunta solo ove l'area di concentrazione dell'edificazione consenta la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi all'interno dell'*ambito di trasformazione*. Diversamente, la Sup realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali alle minori funzionalità conseguite dall'Amministrazione;
- ove previsto dalle tabelle di cui al precedente comma 5.1.3., la soglia massima di Sup può essere incrementata fino al 5% qualora i progetti siano accompagnati da adeguate attestazioni di diritti edificatori formati altrove ai sensi del precedente art. 3.3;
- ove previsto dalle tabelle di cui al precedente comma 5.1.3., la soglia massima di Sup può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di tutti gli edifici di classe energetica A. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi di risparmio energetico indicati nel progetto, la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici;
- ove previsto dalle tabelle di cui al precedente comma 5.1.3., la soglia massima di Sup può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata dell'*ambito di trasformazione* prevedano il convenzionamento dell'incremento, ai sensi

del DPR n.380/2001, per la locazione. Qualora l'Amministrazione, accerti il mancato convenzionamento o l'elusione dello stesso (anche parziale), la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici.

- il piano attuativo o l'atto di programmazione negoziata dell'*ambito di trasformazione* 1a potrà prevedere il trasferimento delle superfici residenziali ammesse, in altro ambito. Tale diritto edificatorio potrà essere goduto in altro ambito o sub-ambito di trasformazione, ove tale possibilità è contemplata. L'Amministrazione Comunale rilascia a tale fine un diritto edificatorio trasferibile secondo le modalità richiamate al precedente articolo 3.3.

5.1.5.- Il piano attuativo o l'atto di programmazione negoziata di cui agli ambiti 1b e 1c dovrà garantire l'adozione di speciali dispositivi progettuali e costruttivi al fine di garantire per i fabbricati ivi previsti il rispetto dei limiti di esposizione al rumore derivanti dall'infrastruttura stradale Via Bergamo/SS 42.

Il piano attuativo di cui all'ambito 1a dovrà tener conto della presenza dell'esistente elettrodotto e osservare le debite distanze previste dalla vigente legislazione e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti dalla vigente legislazione.

5.2.- AT 2.- Ambito di trasformazione a vocazione mista denominato "Stazione sud"

Preso atto delle prescrizioni della Provincia di Bergamo relative alla "Verifica di compatibilità dello strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 23.12.2010, con il P.T.C.P. ai sensi della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e SMI" di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 367 del 25.07.2011; tenuto conto:

- a) della necessità di dare riscontro in sede di pianificazione urbanistica dei criteri di cui agli artt. 3 e 4 delle NdA del PTR (approvato con DCR VIII/951 del 19.01.2010) che riconosce al PTCP la natura di atto sovraordinato rispetto al PGT;
- b) della volontà dell'Amministrazione Comunale, dichiarata nell'atto di indirizzo approvato con D.G.C. n. 92 in data 06.07.2011, di non prevedere in questa area ambiti di trasformazioni "misti" che comprendano insediamenti residenziali in una zona vocata alla localizzazione di destinazioni differenti;
- c) dell'opportunità di ovviare alla disciplina prevista dallo strumento urbanistico adottato riguardo l'obbligo di cedere al comune, una vasta area agricola che renderebbe da un lato, dispendioso l'intervento urbanistico edilizio dei privati e dall'altro non consentirebbe un'effettiva valorizzazione paesaggistica per la mancanza di adeguate risorse finanziarie da parte del Comune.

Accertata la volontà dell'Amministrazione Comunale a promuovere apposito progetto strategico di

iniziativa comunale secondo quanto previsto dall'art. 95 c. 3 e dall'art.22, c. 2 e 3 delle NTA del PTCP, come da Delibere n. 42 del 01.08.2011, n. 43 del 02.08.2011 e n. 44 del 03.08.2011 del Consiglio Comunale, **si applica a tali aree la disciplina del PRG vigente.**

5.3.- AT 3.- *Ambito di trasformazione a vocazione mista denominato "Parco sud"*

Preso atto delle prescrizioni della Provincia di Bergamo relative alla "Verifica di compatibilità dello strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 23.12.2010, con il P.T.C.P. ai sensi della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e SMI" di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 367 del 25.07.2011; tenuto conto:

- d) della necessità di dare riscontro in sede di pianificazione urbanistica dei criteri di cui agli artt. 3 e 4 delle NdA del PTR (approvato con DCR VIII/951 del 19.01.2010) che riconosce al PTCP la natura di atto sovraordinato rispetto al PGT;
- e) della volontà dell'Amministrazione Comunale, dichiarata nell'atto di indirizzo approvato con D.G.C. n. 92 in data 06.07.2011, di non prevedere in questa area ambiti di trasformazioni "misti" che comprendano insediamenti residenziali in una zona vocata alla localizzazione di destinazioni differenti;
- f) dell'opportunità di ovviare alla disciplina prevista dallo strumento urbanistico adottato riguardo l'obbligo di cedere al comune, una vasta area agricola che renderebbe da un lato, dispendioso l'intervento urbanistico edilizio dei privati e dall'altro non consentirebbe un'effettiva valorizzazione paesaggistica per la mancanza di adeguate risorse finanziarie da parte del Comune.

Accertata la volontà dell'Amministrazione Comunale a promuovere apposito progetto strategico di iniziativa comunale secondo quanto previsto dall'art. 95 c. 3 e dall'art.22, c. 2 e 3 delle NTA del PTCP, come da Delibere n. 42 del 01.08.2011, n. 43 del 02.08.2011 e n. 44 del 03.08.2011 del Consiglio Comunale, **si applica a tali aree la disciplina del PRG vigente.**

Articolo 6.- Condizione di preventiva infrastrutturazione.-

La realizzazione degli interventi previsti negli *ambiti di trasformazione* è soggetta alla condizione sospensiva della previa approvazione del progetto esecutivo e della cantierizzazione (intesa come occupazione delle aree ed avvio dei lavori in termini continuativi) da parte degli enti competenti o soggetti privati promotori proponenti delle infrastrutture viarie, dei sottoservizi tecnologici e delle reti di rispettiva pertinenza.

SOMMARIO:

Elaborati costitutivi.	2
PARTE I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO	5
Articolo 1 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-	5
Articolo 2.- Monitoraggio.-	5
PARTE II - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE	7
Articolo 3 - Perequazione urbanistica e compensazione.-	7
PARTE III - GLI <i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</i> ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO	8
Articolo 4 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-	8
Articolo 5 – Disciplina degli ambiti di trasformazione.-	8
5.1.- AT 1.- <i>Ambito di trasformazione</i> a prevalente vocazione sportivo-ricreativa denominato "Centro sportivo integrato"	9
5.2.- AT 2.- <i>Ambito di trasformazione</i> a vocazione mista denominato "Stazione sud"	13
5.3.- AT 3.- <i>Ambito di trasformazione</i> a vocazione mista denominato "Parco sud"	14
Articolo 6.- Condizione di preventiva infrastrutturazione.-	14
SOMMARIO:	15