

# COMUNE DI VILLA D'ADDA

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO DI PIANO

all. **A12**

titolo **Relazione di progetto**

file

data 7 giugno 2011

agg.

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studi ecologici e ambientali
- D** mobilità
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** studi geologici

arch. Marco Tomasi  
dott. Giovanni Gelmini  
dott. Amelia Aceti  
ing. Franco Ravasio  
dott. Umberto Locati  
dott. Luigi Corna

## IL PROGETTO

Il Piano di governo del territorio (PGT) istituito con la legge regionale 12/2005 è articolato nelle seguenti parti:

- il Documento di piano;
- il Piano delle regole;
- il Piano dei servizi;
- lo studio geologico.

Il Documento di piano, (art. 8) è uno strumento di analisi e di programmazione che definisce gli obiettivi e la strategia di gestione del territorio e raccoglie:

- le analisi e gli studi preliminari sugli aspetti ambientali, paesistici, storici, socio economici, idrogeologici, ecc.;
- i riferimenti alla pianificazione sovracomunale (piano territoriale provinciale, vincoli, ecc.);
- le politiche d'intervento su residenza, produzione, mobilità, servizi considerandone la sostenibilità economica e ambientale ponendo particolare attenzione a minimizzare il consumo del territorio;
- l'individuazione degli ambiti di trasformazione la cui attuazione è demandata ai privati tramite i piani attuativi.

Il Documento di piano ha una validità di 5 anni.

Il Piano delle regole (art. 10) disciplina tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare definisce:

- le regole delle parti già edificate;
- individua le aree destinate all'agricoltura in coerenza al Piano territoriale provinciale;
- individua le aree di tutela ambientale;
- individua le parti non soggette a trasformazione.

Il Piano delle regole ha validità per tempo indeterminato.

Il Piano dei servizi (art. 9) programma i servizi pubblici e privati in coerenza con le previsioni del documento di piano ed alla sostenibilità economica delle scelte. Le previsioni del piano dei servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.

Il Piano dei servizi ha validità per tempo indeterminato.

La Valutazione ambientale strategica (VAS) (art. 4) è redatta sulla base della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo ed è costituita da:

- rapporto di impatto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del PGT potrebbe avere sull'ambiente (consumo del suolo, risorse idriche, inquinamento, bilancio energetico, effetti sul traffico, interventi di compensazione e mitigazione ambientale, ecc.) e dove sono valutate le alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale interessato;
- rapporto sullo svolgimento del processo informativo, partecipativo e decisionale.

## IL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 12/2005, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, tenuto conto delle proposte dei cittadini singoli o associati e considerati degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua 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, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi sopra elencati il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie comprese quelle della distribuzione commerciale;
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed individua le eventuali aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento e definendo specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## GLI OBIETTIVI STRATEGICI

La legge 12/2005 prevede che gli obiettivi strategici del PGT debbano rispettare due condizioni:

- la coerenza con le previsioni di carattere sovracomunale (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale del Parco Adda Nord);

- la sostenibilità ambientale esplicitando attraverso l'utilizzo della strumento della Valutazione ambientale strategica (VAS) che ha il compito di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate dal piano in rapporto agli obiettivi dichiarati.

Gli obiettivi che il PGT si pone sono i seguenti:

- il contenimento del consumo di suolo naturale ed agricolo limitandosi ove necessario ed in modo molto contenuto, all'utilizzo delle aree compromesse o degradate, delle aree intercluse, delle aree di margine ed il completamento dei bordi edificati evitando la frammentazione e la dispersione degli insediamenti;
- la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio e del sistema delle acque;
- la tutela, la valorizzazione ed il miglioramento del paesaggio in applicazione del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale vigente definendo, sulla base di studi paesaggistici ed in coerenza con le disposizioni regionali le classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale;
- la tutela degli ambiti agricoli e degli ambiti naturali intesi sia come sistema produttivo che come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità);
- la tutela dell'identità e della memoria attraverso la tutela dei segni fisici della memoria (insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici);
- il mantenimento e l'innovazione del patrimonio manifatturiero attraverso la conferma, la qualificazione e lo sviluppo delle aree produttive esistenti;
- uno sviluppo edificatorio contenuto orientato alla riconferma di aree già previste dal PRG vigente;
- una risposta alle esigenze di una società e di una economia in trasformazione promuovendo, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni ed evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone;
- il recupero delle aree compromesse e degradate subordinando il loro utilizzo alla sistemazione idrogeologica, al recupero paesaggistico, alla dotazione di infrastrutture;
- un sistema di servizi ed infrastrutture idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche ed economicamente sostenibile privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali, ed accompagnando agli interventi negli ambiti di trasformazione una significativa dotazione di nuovi servizi.

#### GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI

La popolazione di Villa d'Adda al 31 dicembre 2010 era di 4.729 abitanti corrispondenti a 1.775 famiglie: lo studio socio economico allegato prevede al 2017 una popolazione compresa fra i 5.000 (ipotesi storica) ed i 5.350 abitanti (ipotesi dinamica) con un incremento da 271 a 621 abitanti.

Il Documento di piano indica come obiettivo quantitativo di sviluppo residenziale una capacità insediativa aggiuntiva non superiore ai 500 nuovi abitanti nel quinquennio con un incremento pari all'11% circa.

Per quanto riguarda il consumo del suolo, considerando sia i fabbisogni residenziali che quelli produttivi si indica un limite di 62.000 mq di nuove aree urbanizzate esterne agli ambiti urbani consolidati: tale consumo di suolo è sostanzialmente corrispondente alle aree già edificabili e non attuate previste dal vigente PRG.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi si pone l'obiettivo di una superficie complessiva destinata a servizi di circa 60 mq pro capite.

#### IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il documento di piano ha una validità, stabilita dalla legge, di cinque anni ma il PGT per il suo carattere strategico non può che prefigurare un assetto territoriale di più ampio respiro temporale che potrà trovare attuazione in un arco di tempo più lungo.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si stima un abitante pari 50 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) che, in volume, corrispondono a 150 mc.

Nel calcolo dell'incremento della capacità insediativa teorica complessiva si considerano:

Utilizzo dei lotti residui all'interno delle zone residenziali consolidate, ampliamenti e sopralzi, recupero di volumi in disuso o con destinazione diversa: il dato è stimabile solo per approssimazione	208
Piani attuativi in corso di attuazione (mc 12.000 circa) ed in itinere (mc 5.250) corrispondenti a mq 5.750 di SLP	117
Interventi specifici con destinazione residenziale previsti dal Piano delle regole (IS 2, 3, 6, 7, 8 e 11) pari a mq 3.840 di SLP	77
Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano con destinazione residenziale (Ambiti B e C) per complessivi mq 4.000 di SLP	80
	<b>482</b>

#### LE AZIONI DEL PIANO

Il Documento di piano esplica i propri obiettivi attraverso azioni che vengono sviluppate direttamente dallo stesso Documento di piano o demandate al Piano delle regole ed al Piano dei servizi.

#### IL SISTEMA DELLA RESIDENZA

Il sistema della residenza comprende il centro storico e le aree di recente insediamento che si estendono prevalentemente a sud ed a est del centro storico. Per tali zone, la cui regolamentazione è rinviata al piano delle regole, il documento di piano indica i seguenti obiettivi:

- per il centro storico la tutela dell'impianto urbanistico e degli edifici di interesse storico, artistico e documentario quali elementi fondamentali di identità del territorio, attraverso una normativa di dettaglio e l'istituzione di strumenti per il controllo degli interventi edilizi (guida d'intervento sull'edilizia storica);
- per le zone di recente edificazione promozione di un processo di moderata densificazione dell'edificato con l'utilizzo dei lotti liberi interclusi.

## IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Per il sistema della produzione il documento di piano indica i seguenti obiettivi:

- la conferma delle attività produttive esistenti e la valorizzazione e lo sviluppo del sistema produttivo attraverso la semplificazione normativa, da attuare nel Piano delle regole, in modo da rendere più facili gli interventi di continuo adattamento necessari alle attività produttive;
- la previsione di un nuovo insediamento produttivo (Ambito di trasformazione A) con una superficie coperta di 15.000 mq, finalizzato a completare il margine della zona produttiva esistente ad ovest di via delle Industrie.

## IL COMMERCIO

Sul territorio comunale non esistono grandi strutture di vendita né il PGT ne prevede.

Vengono confermate le medie strutture di vendita esistenti.

## LE INFRASTRUTTURE TERRITORIALI

In conformità alle previsioni del PTCP ed ai progetti, piani e programmi approvati il Documento di piano prende atto della presenza di due macro movimenti a valenza interprovinciale:

- collegamento fra il lecchese e l'autostrada A4 Milano \_ Bergamo che utilizza il tratto Cisano Bergamasco – Villa d'Adda – Calusco d'Adda;
- collegamento fra Bergamo e Lecco che utilizza in alternativa alla Val S.Martino il tratto Calusco d'Adda – Villa d'Adda – Cisano Bergamasco.

Vi è inoltre una linea di navigazione turistica del fiume Adda corrispondente al traghetto Imbersago – Villa d'Adda.

## LE AREE DI TUTELA IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA

Il Documento di piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche che sono completamente inedificabili che interessano complessivamente una superficie di mq 779.000 mq pari al 13% del territorio comunale.

## IL PARCO ADDA NORD

Il Parco Regionale Adda Nord interessa una superficie di 2.211.858 mq pari ad oltre il 36% del territorio comunale: il governo di tale aree è demandato al Piano territoriale vigente a cui il PGT deve obbligatoriamente conformarsi.

## IL SISTEMA AMBIENTALE

Il Documento di piano si pone l'obiettivo della tutela del sistema ambientale costituita dagli ambiti agricoli e dagli ambiti naturali distinguendo le aree incluse nel Parco Adda Nord, per la cui regolamentazione è rinviata allo specifico Piano territoriale, e le aree esterne al Parco che sono articolate in aree agricole e collinari, boscate e di valore ecologico ambientale disciplinate dal Piano delle regole.

Il Piano delle regole prevede le seguenti azioni principali:

- tutela del paesaggio agrario (terrazzamenti, filari, vegetazione, percorsi);
- contenimento di nuovi percorsi veicolari;
- contenimento di nuovi insediamenti, riservandoli alle sole necessità agricole, e regolamentazione del recupero del cospicuo numero di fabbricati isolati esistenti un tempo legati ad attività agricole ora ridotte o scomparse.

## Il PLIS

Il Documento di piano prende atto del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Canto e del Bedesco, riconosciuto con deliberazione della Giunta provinciale del 2003. Il PGT propone la rettifica della delimitazione del PLIS escludendo aree già edificate e inserendo nuove aree che creano, nella parte sud del territorio comunale, la connessione fra PLIS e Parco Adda Nord. La superficie del territorio comunale interessata dal PLIS, così come incrementata dal PGT, è di mq 2.388.000 pari al 39% del territorio comunale. A seguito della modifica proposta dal PGT la superficie del PLIS si incrementa di circa 330.000 mq.

## LA TUTELA DELL'IDENTITÀ CULTURALE

L'obiettivo del piano è la tutela dell'identità culturale del luogo attraverso l'identificazione e la salvaguardia dei segni fisici che la rappresentano: tale obiettivo viene esplicito principalmente dal Piano delle regole con la regolamentazione dei centri e dei nuclei storici, degli edifici isolati di interesse storico e artistico e del contesto in cui si collocano le emergenze monumentali.

Per i centri ed i nuclei storici e per gli edifici isolati di interesse storico artistico il piano opera mediante la classificazione degli edifici sulla base del loro valore storico artistico e l'attribuzione di gradi d'intervento a ciascuno di essi affiancando alla normativa urbanistica una guida d'intervento sull'edilizia storica.

## LA TUTELA DEL PAESAGGIO

L'obiettivo del piano, in conformità al Piano paesaggistico regionale, alle linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti (D.g.r. novembre 2002 n. 7/11045) ed al PTCP è la tutela, la valorizzazione ed il miglioramento del paesaggio evidenziandone gli elementi salienti attraverso strumenti conoscitivi quali le carte degli elementi naturali e percettivi del paesaggio e degli elementi culturali del territorio ed indirizzandone gli interventi attraverso la carta della sensibilità del paesaggio.

## LE DESTINAZIONI D'USO

Il PGT, per rispondere alle esigenze di flessibilità che emergono dal tessuto sociale ed economico, si pone l'obiettivo di promuovere, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone.

L'articolazione delle destinazioni d'uso prevista dalla normativa di piano prevede le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- produttiva

- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente, libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea ed ammette, senza limitazioni quantitative, una serie di usi che non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta. Gli usi ammessi sono le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, gli alberghi e le attività ricettive, le attività terziarie, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo ed i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Sono invece escluse dalla zona residenziale le attività produttive, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito ed ammette gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta, la residenza per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia, le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Sono escluse la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq e le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni fino a 150 mq di SLP, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi con ammesse le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP.

Le destinazioni d'uso escluse sono la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq con ammesse le attività previste per la destinazione d'uso terziaria, le attività commerciali all'ingrosso, i magazzini ed i depositi, i piccoli laboratori artigianali di servizio ed i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono la residenza, le attività produttive (salvo nelle zone appositamente specificate dal Piano delle regole) e le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la

conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo con ammesse le attività agrituristiche, le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica, i servizi tecnologici. Sono escluse la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici e i servizi cimiteriali.

#### PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE

Il PGT prevede che all'interno degli ambiti di trasformazione i diritti edificatori siano equamente attribuiti a tutte le aree perimetrate indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita.

Le NTA del Documento di piano specificano che è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri. La SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo, sull'intera superficie totale compresa nel piano attuativo.

Tale principio è applicato anche agli interventi specifici soggetti a piano attuativo previsti dal piano delle regole.

Il Piano dei servizi prevede che le aree classificate per servizi (escluse quelle già di proprietà pubblica) non comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole abbiano un diritto edificatorio per la residenza pari a 0,10 mq di SLP per ogni mq di area: tali diritti possono, con le modalità specificate dal Documento di piano, essere trasferiti in altre zone.

#### GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di piano individua tre ambiti di trasformazione che complessivamente interessano un'area di mq 61.951 e prevedono un'edificabilità complessiva di mq 4.000 di superficie lorda di pavimento con destinazione residenziale e di mq 15.000 di superficie coperta con destinazione produttiva.

Gli ambiti di trasformazione individuati ripropongono aree già previste come edificabili dal PRG vigente.

Gli ambiti di trasformazione si attueranno tramite piani attuativi.

Il Documento di piano fissa le connotazioni fondamentali di ogni intervento (limiti quantitativi massimi, destinazioni d'uso), la tipologia dello strumento attuativo previsto, i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico, le aree per servizi localizzati o da localizzare.

Per tutti gli ambiti di trasformazione il PGT prevede che gli edifici destinati a residenza siano realizzati in classe energetica non inferiore a B.

Ambito A	Ex cava San Martino
modalità d'intervento	ambito diviso in due comparti attuabili ciascuno con piani attuativi separati o con unico piano attuativo che comprenda entrambi i comparti
destinazioni d'uso	produttivo
superficie territoriale	mq 45.771 suddivisi in due comparti: Comparto 1: mq 14.573 Comparto 2: mq 31.198
parametri edificatori	superficie coperta SC complessiva mq 15.000 (elevabile a 16.000) così suddivisa: Comparto 1: mq 5.000 Comparto 2: mq 9.000. E' ammesso in entrambi i Comparti l'utilizzo, anche parziale, dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area A* di mq 4.982 destinata a verde pubblico. L'incremento complessivo (totale dei due comparti) della superficie coperta SC derivante dall'utilizzo dei diritti esterni è al massimo di mq 1.000; in caso di cessione parziale dell'area A* i diritti edificatori si riducono in proporzione; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo. La superficie coperta sopra specificata comprende gli edifici esistenti ed eventualmente confermati. L'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura è di m 10,00.
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 3 (media)
vincoli	l'area ricade quasi interamente nelle aree esterne di particolare valore del Parco Adda Nord; una piccola parte ricade nel perimetro del Parco Adda Nord; elettrdotto sul margine sud est; territori coperti da boschi sul margine sud est
servizi e prescrizioni	ogni intervento è subordinato a piano di caratterizzazione dei terreni ed alla loro eventuale bonifica; Comparto 1: assunzioni degli oneri per l'acquisizione dell'area e per la realizzazione della piattaforma ecologica di mq 3.000 da collocare su area, anche esterna all'ambito di trasformazione, che verrà individuata dall'Amministrazione comunale. Comparto 2 realizzazione del nuovo collegamento viario dall'innesto su via delle Industrie di via Mulinetto a via Zappello compresa la sistemazione dell'innesto su via delle Industrie attraverso la realizzazione di una nuova bretella;

	<p>cessione delle aree e realizzazione di parcheggi pubblici non localizzati mq 3.000;</p> <p>dovrà essere prevista la realizzazione di barriera fonoassorbente e/o di barriera alberata verso gli insediamenti residenziali limitrofi.</p>
<p>rapporti con PTC Parco Adda</p>	<p>ricade quasi interamente nelle aree esterne di particolare valore articolo 5 delle NTA del PTC; una piccola porzione sul lato sud ovest ricade nella aree degradate da recuperare di cui all'articolo 23 delle NTA del PTC</p>
<p>rapporti con il PTCP</p>	<p>conforme: l'area ricade fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente</p>

Ambito B	via Chiosetto
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale mq	4.470
abitanti teorici (mq 50 abitante)	20
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 4 (alta)
vincoli	la porzione sud est ricade nella tutela paesaggistica art. 142 lett. c) del D.lgs. 42/2004 (m 150 dal fiume Adda); la porzione sud est è interessata dal metanodotto e dalla relativa fascia di rispetto
parametri edificatori	SLP mq 1.000 SC mq 750 altezza massima m 8,00
servizi e prescrizioni	l'area classificata in verde di rispetto è inedificabile; gli edifici dovranno appartenere alla classe energetica B minimo
rapporti con PTC Parco Adda	aree esterne di particolare valore articolo 5 delle NTA del PTC
rapporti con il PTCP	conforme: l'area ricade fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente

Ambito C	via Peschiera
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale mq	11.710
abitanti teorici (mq 50 abitante)	60
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 4 (alta)
vincoli	nessuno
parametri edificatori	SLP mq 2.200 elevabile di mq 800 (totale mq 3.000) con l'utilizzo dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area C* di mq 4.842 (via Anna Lucia Locatelli) destinata a verde pubblico; SC mq 2.200; altezza massima m 8,00; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo; in caso di cessione parziale dell'area C* i diritti edificatori si riducono in proporzione.
servizi e prescrizioni	l'area classificata in verde di rispetto è inedificabile; gli edifici dovranno appartenere alla classe energetica B minimo; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione della fognatura; cessione delle aree e realizzazione della sistemazione dell'innesto su via Peschiera; cessione aree e realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato di mq 1.000.
rapporti con il PTCP	conforme: l'area ricade in gran parte fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente; la porzione nord est ricade nelle aree di primo riferimento per la pianificazione locale di cui all'articolo 93 delle NTA del PTCP.

## IL CONSUMO DEL SUOLO

Il PGT definisce gli ambiti di tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 12/2005, quale insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendente le aree libere intercluse.

La superficie del territorio comunale, misurata sull'aerofotogrammetrico è di mq 6.066.688.

La superficie del suolo urbanizzato corrispondente agli ambiti di tessuto urbano consolidato è di mq 1.657.709 pari a circa il 27% del territorio comunale.

Gli ambiti di trasformazione previsti determinano un incremento della superficie urbanizzabile pari a mq 61.951.

## LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PGT

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT determina, attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, un gettito per l'Amministrazione comunale.

La stima di tale gettito è effettuata applicando i seguenti criteri:

- gli oneri di urbanizzazione sono quelli oggi vigenti;
- negli interventi soggetti a piano attuativo e negli interventi specifici non vengono considerati gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto si presume che le opere di urbanizzazione primaria (compresi i parcheggi) da realizzare direttamente abbiano un valore pari o superiore all'ammontare dei relativi oneri;
- l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che è dovuto per gli interventi residenziali e terziari, è variabile in ragione dei diversi interventi e pertanto viene stimato parametricamente sulla media degli ultimi anni.

Per quanto riguarda gli ambiti previsti dal Documento di piano si stima, come risultata dalla allegata tabella, un introito, determinato sulla base degli oneri di urbanizzazione ai valori attuali, di €458.930 (di cui €195.080 relativi ad insediamenti residenziali ed €263.850 relativi ad insediamenti produttivi).

Per quanto riguarda gli interventi specifici previsti dal Piano delle regole si stima un introito di circa €337.500.

Vanno inoltre considerati tutti gli altri interventi all'interno degli ambiti urbani consolidati e soggetti a titolo abilitativo diretto la cui entità viene stimata, sulla base dell'ammontare della media delle entrate degli ultimi anni, in €150.000 all'anno pari nel quinquennio a €750.000.

Si può quindi ipotizzare che l'attuazione del PGT nell'arco del quinquennio possa determinare un introito di circa €1.546.000 ai valori attuali.

Tale importo non considera eventuali aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione e gli introiti derivanti da possibili monetizzazioni di aree per servizi.

I costi per l'attuazione delle opere individuate dal Piano dei servizi sono stati stimati con i seguenti criteri:

- le aree per servizi comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati si considerano acquisite a costo zero per l'Amministrazione comunale in quanto oggetto di meccanismi perequativi;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati sono considerate a carico degli operatori e quindi non generano costi per l'Amministrazione comunale;
- per l'acquisizione delle aree per servizi, quando non ricadenti fra quelle comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati, si stima un costo di acquisizione medio di €50 al mq;
- per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere attuate dall'Amministrazione comunale si è proceduto attraverso costi parametrici che includono le spese di progettazione e generali e l'IVA.

Le aree da acquisire per la completa realizzazione del piano dei servizi, escludendo quelle comprese negli ambiti di trasformazione e negli interventi specifici e quelle già di proprietà pubblica, assommano a circa mq 6.000 (non considerando le aree per gli allargamenti stradali lungo via dell'Industria).

Si stima che a seguito dei meccanismi perequativi previsti dal piano una quota del 30% circa possa essere acquisito senza oneri per l'Amministrazione comunale. Resterebbero da acquisire mq 4.200 circa con un onere di circa €210.000.

La tabella che segue riassume i costi delle principali opere previste nel Piano dei servizi che recepisce i contenuti del vigente Piano triennale delle opere pubbliche in corso di attuazione:

Torre del Borgo (primo lotto al netto del contributo regionale di €360.000 e stima del secondo lotto compresa acquisizione immobili)	€900.000
ampliamento cimitero	€300.000
viale dell'Industria (comprese acquisizioni aree stima costo per bretelle e svincoli di competenza comunale - da attuarsi nell'arco di un decennio con una spesa stimata di 3 milioni di €) quota nel quinquennio 50%	€1.500.000
nuove aree verdi	€400.000
nuove aree a parcheggio	€400.000
adeguamenti stradali (allargamenti, marciapiedi, illuminazione)	€900.000
sommano	€4.400.000

Quindi, per quanto riguarda le opere principali, si stima sull'arco del quinquennio, una spesa di €4.400.000.

Per la quantificazione dei costi delle manutenzioni e delle opere minori si presume, sulla base del vigente piano triennale vigente, un costo medio annuo ai valori attuali di € 120.000: sul quinquennio quindi è stimabile un costo di €600.000 per manutenzioni ed opere minori.

In conclusione l'ammontare della spesa per l'attuazione del piano dei servizi, riferito al quinquennio, è il seguente:

acquisizione aree	€210.000
opere principali	4.400.000
manutenzioni ed opere minori	€600.000
sommano	€5.210.000

La spesa nel quinquennio è di € 5.210.000 a fronte di una stima delle entrate, nello stesso periodo, di €1.546.000.

Si stima quindi che gli interventi previsti dal PGT finanziano pertanto l'attuazione delle opere previste dal Piano dei servizi per una quota del 30% circa.

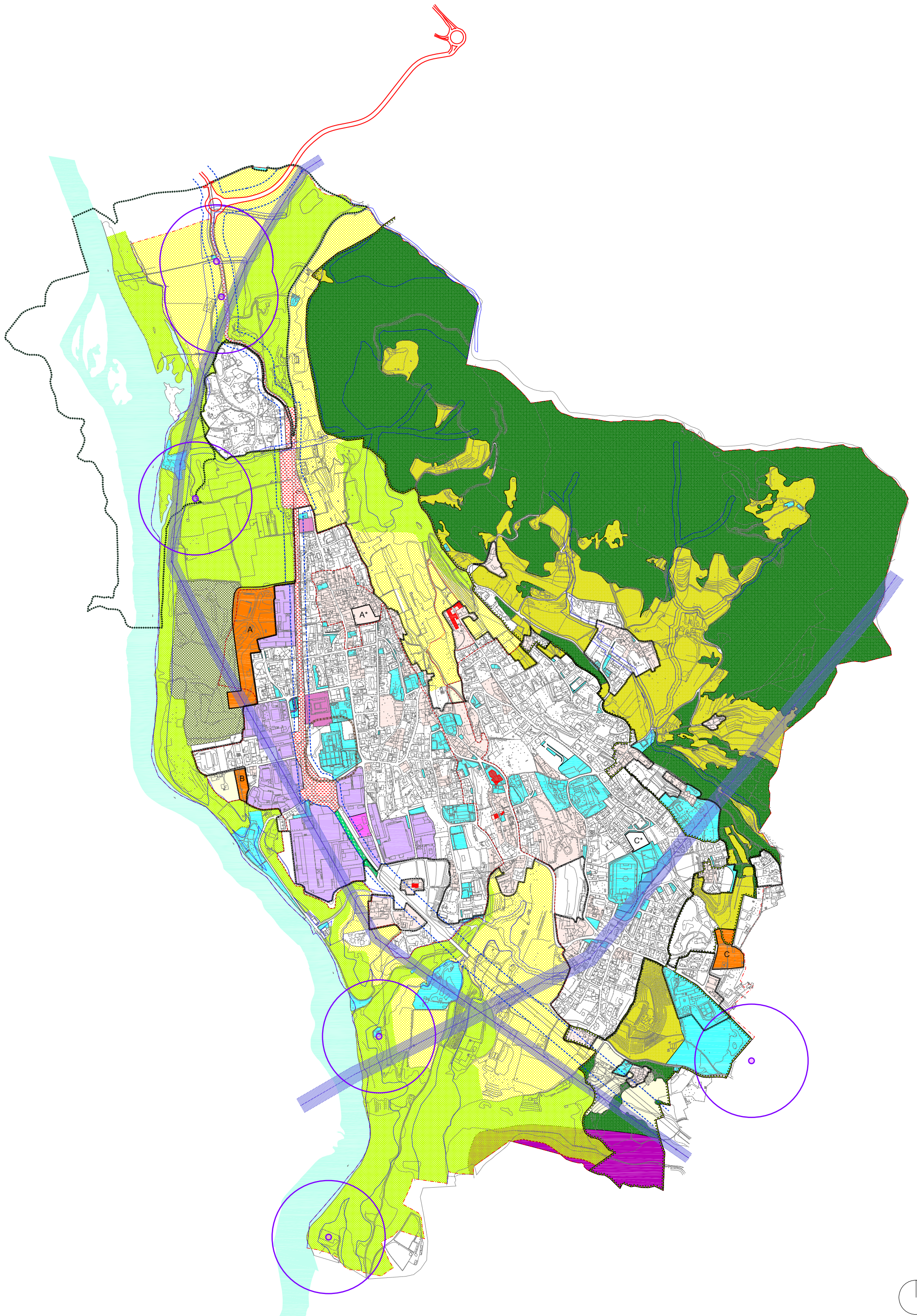
Nella stima economica non sono stati prudenzialmente stimati, oltre agli introiti derivanti dalla monetizzazione per aree di servizi, i mezzi diversi quali contributi, mutui e proventi derivanti da cessioni.




























## RIEPILOGO NUOVE EDIFICAZIONI

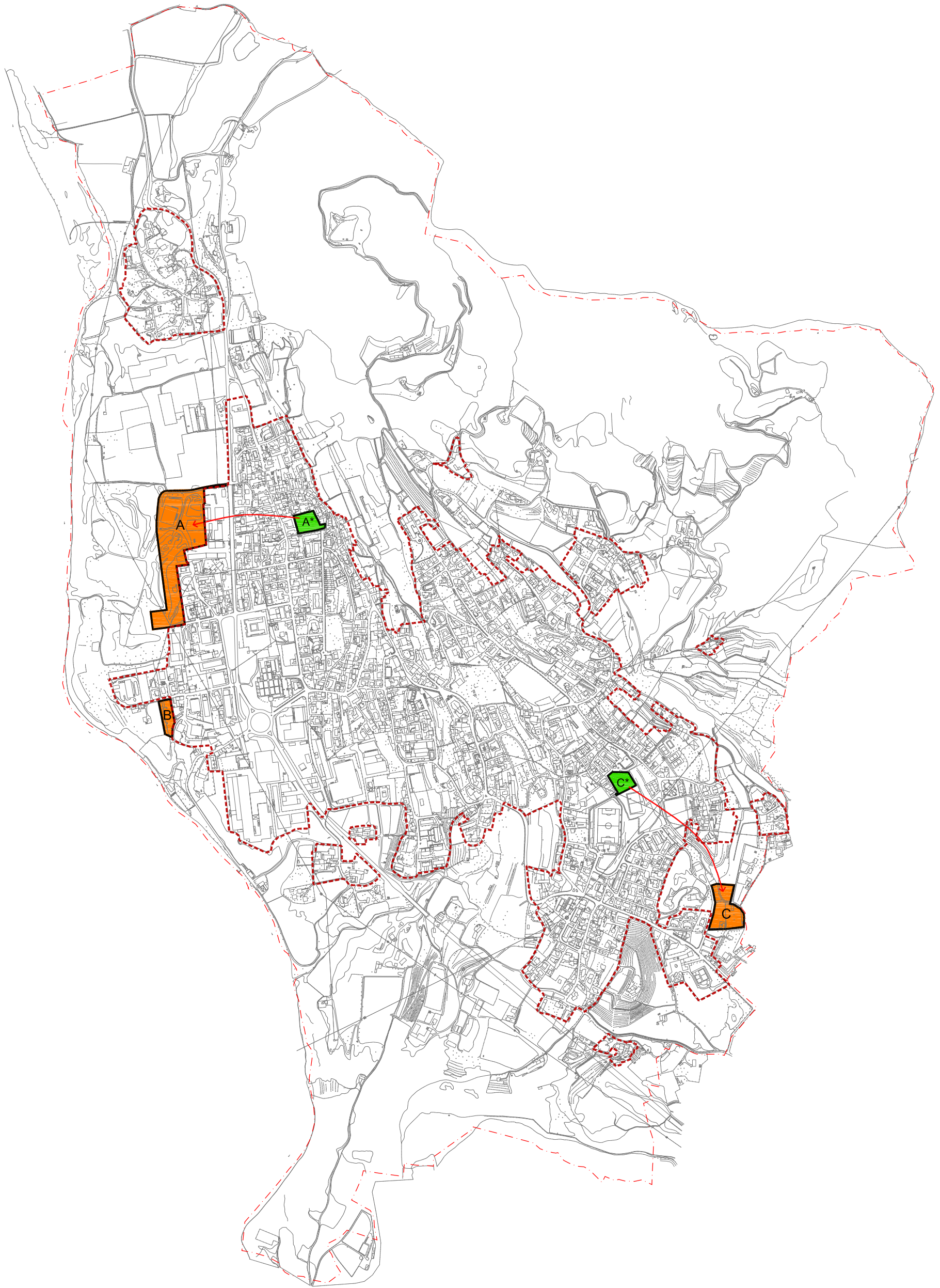
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Sup. territoriale (mq)	SLP residenza (mq)	abitanti (mq 50 per abitante)	SLP terziario o altro	SC produttivo (mq)
A	45.834		0		15.000
B	4.470	1.000	20		
C	11.710	3.000	60		
<b>totale</b>	<b>62.014</b>	<b>4.000</b>	<b>80</b>		<b>15.000</b>

INTERVENTI SPECIFICI					
1			0	1.600	
2		540	11		
3		700	14		
4			0	340	
5			0		2.300
6		1.700	34		
7		300	6		
8		200	4		
9			0	200	
10			0	100	
11		400	8		
<b>totale</b>		<b>3.840</b>	<b>77</b>	<b>2.240</b>	<b>2.300</b>

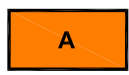
<b>sommano</b>		<b>7.840</b>	<b>157</b>	<b>2.240</b>	<b>17.300</b>
----------------	--	--------------	------------	--------------	---------------



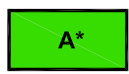
<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>		ambiti del tessuto urbano consolidato
		centri e nuclei storici
		aree produttive
		aree commerciali (medie strutture di vendita)
		servizi: istruzione pubblica, servizi pubblici, parcheggi, attrezzature religiose, cimiteri, attrezzature tecnologiche, aree verdi
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>		ambiti di trasformazione
		aree in ambiti di trasformazione che producono diritti edificatori da trasferire
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>		A1 - aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica
		A2 - aree agricole collinari
		A3 - aree boscate (Piano di Indirizzo Forestale)
		A4 - aree di valore ecologico ed ambientale
		A5 - aree di interesse naturalistico paesistico comprese nel Parco Adda Nord
		A6 - aree agricole comprese nel Parco Adda Nord
		A7 - aree degradate da recuperare comprese nel Parco Adda Nord
<b>INFRASTRUTTURE</b>		aree per la mobilità
		nuove strade e/o allargamenti
		fascia di rispetto stradale
		area per la mobilità strada provinciale n. 169
<b>PRESCRIZIONI E VINCOLI</b>		aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche
		aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile
		elettrodotto e relativa distanza di prima approssimazione
		rispetto cimiteriale
		vincoli monumentali
<b>PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</b>		Zona di Protezione Speciale "Il Toffo" ai sensi della direttiva 79/409/CEE
		perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento Parco Adda Nord vigente
		aree per attività estrattive
		parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Monte Canto e del Bedesco



ambiti del tessuto urbano consolidato

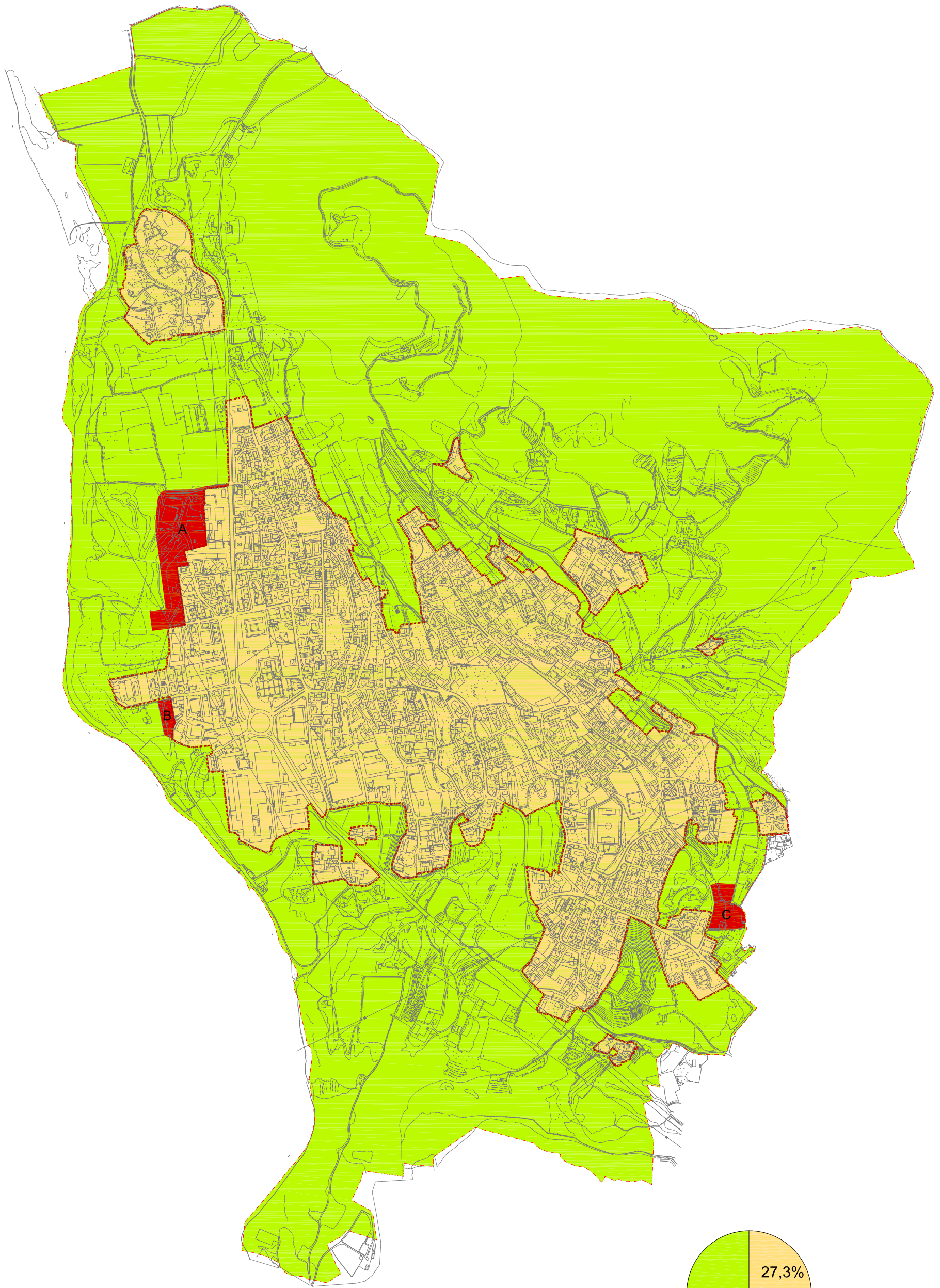






ambiti di trasformazione

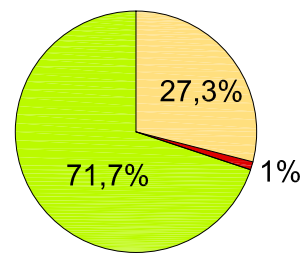


aree che producono diritti edificatori da trasferire negli ambiti di trasformazione








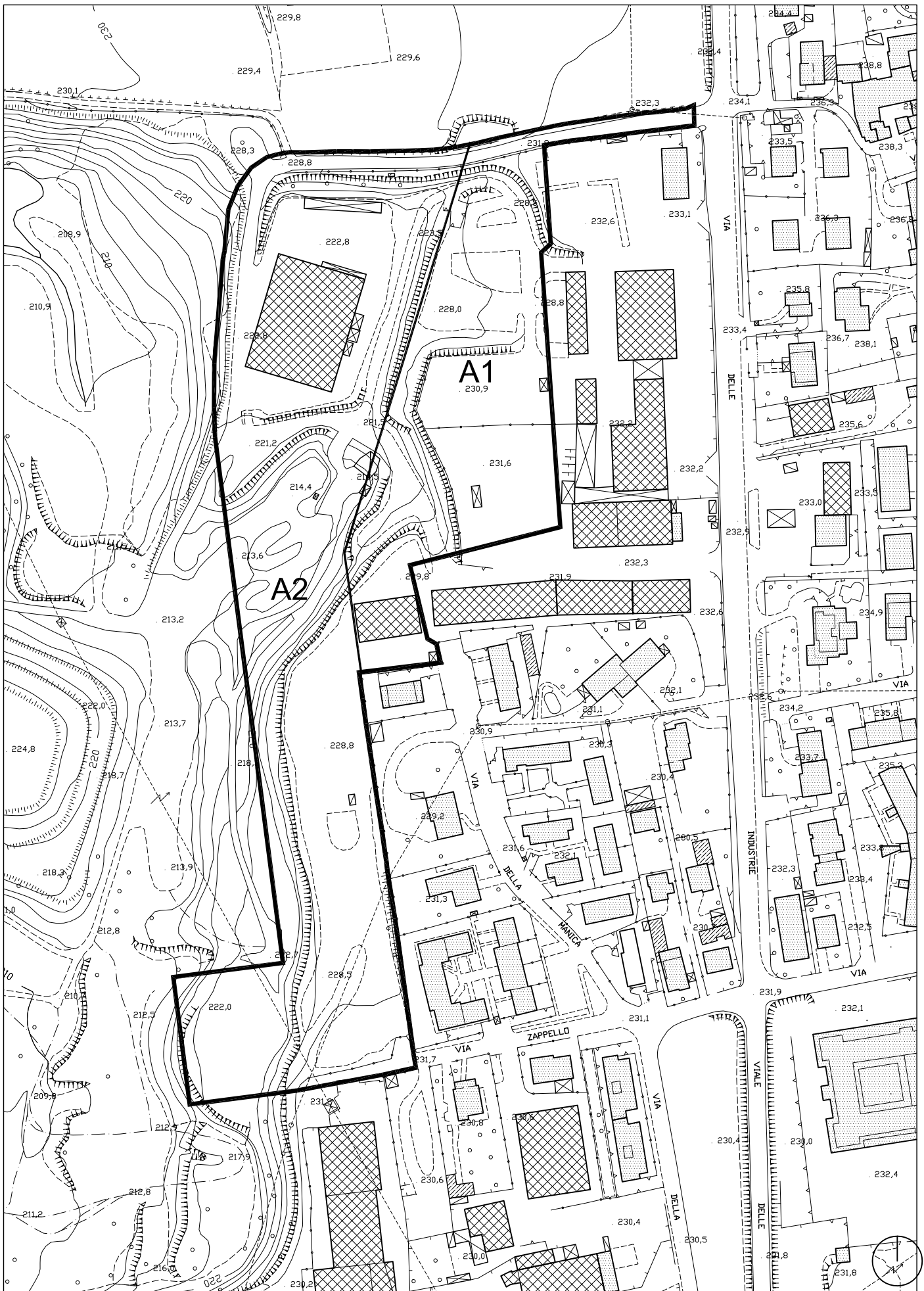
-  confine comunale
-  suolo urbanizzato
-  suolo libero
-  ambiti di trasformazione

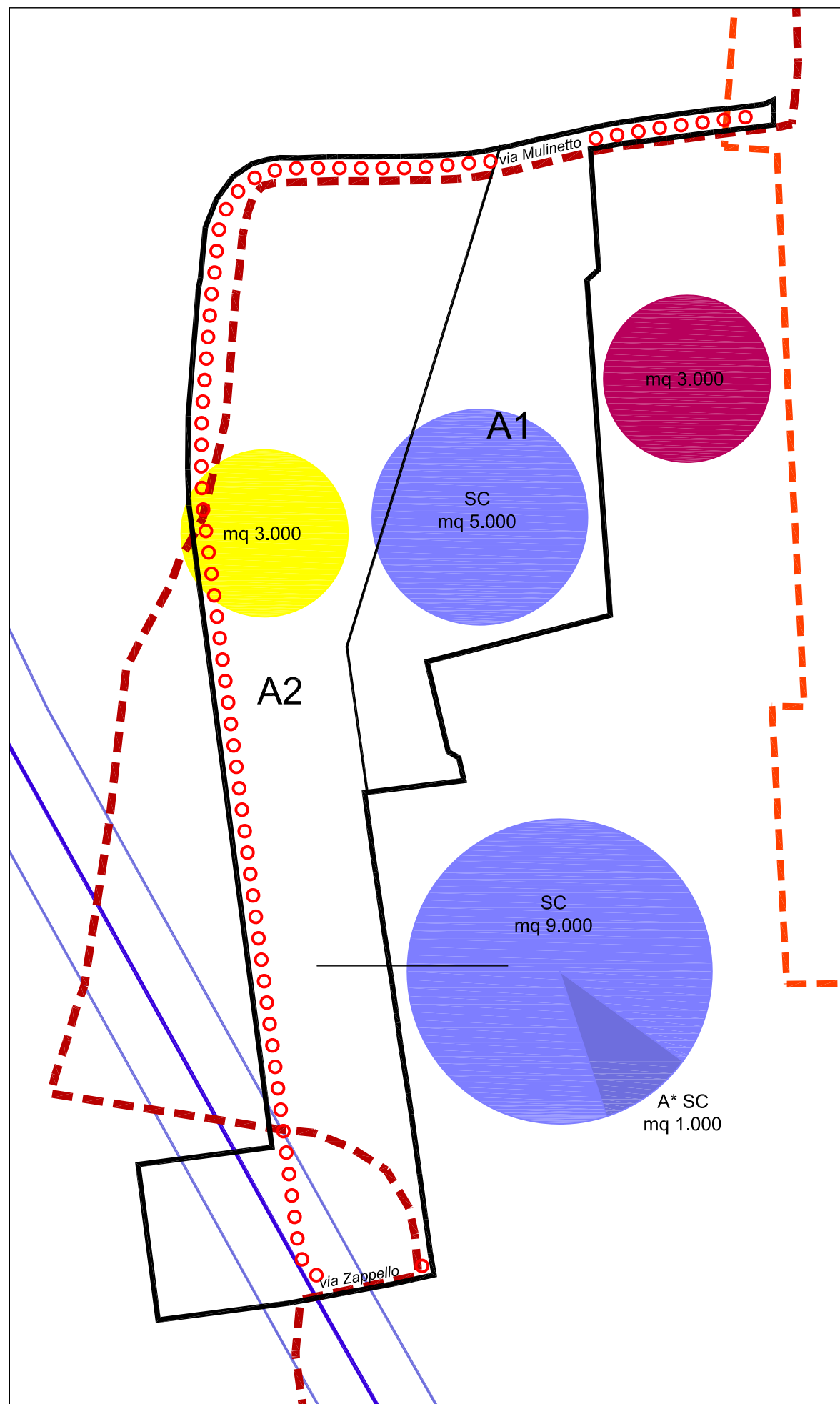


territorio comunale mq 6.066.688

	suolo urbanizzato	mq 1.657.709
	ambiti di trasformazione	mq 61.951
	suolo libero	mq 4.347.028

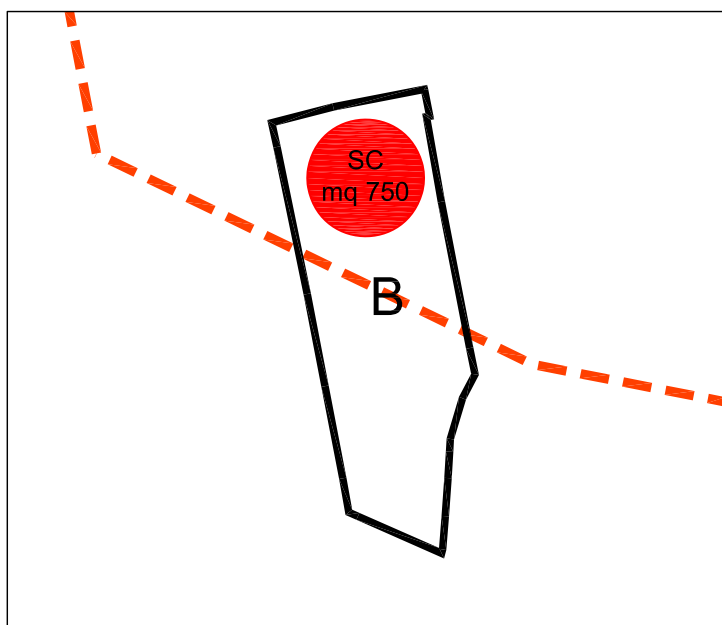
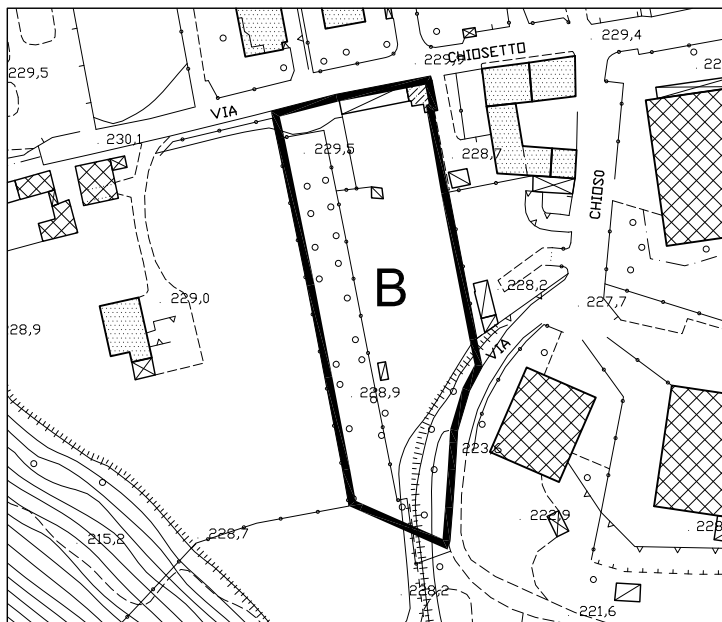






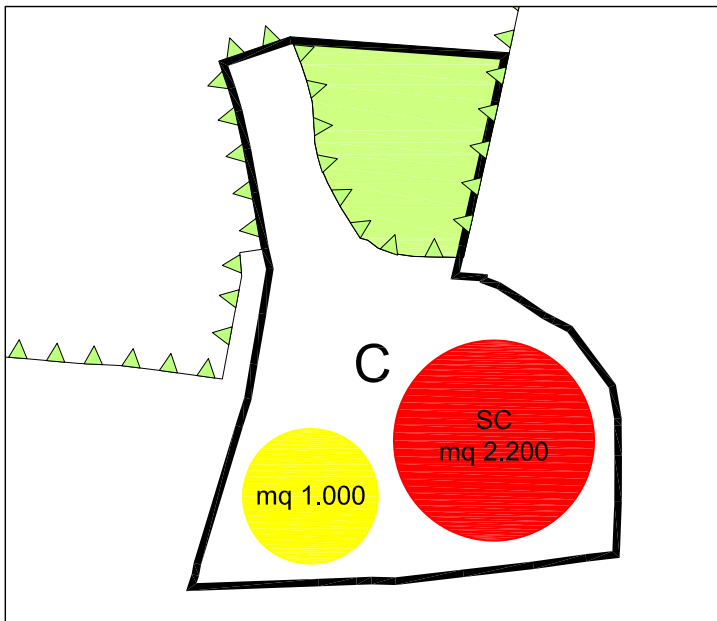
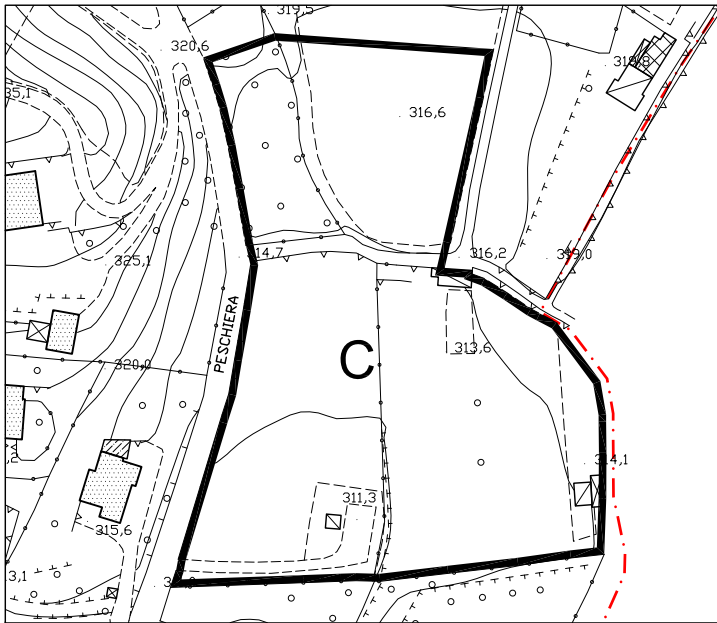
Ambito A	Ex cava San Martino
modalità d'intervento	ambito diviso in due comparti attuabili ciascuno con piani attuativi separati o con unico piano attuativo che comprenda entrambi i comparti
destinazioni d'uso	produttivo
superficie territoriale	mq 45.771 suddivisi in due comparti: Comparto 1: mq 14.573 Comparto 2: mq 31.198
parametri edificatori	superficie coperta SC complessiva mq 15.000 (elevabile a 16.000) così suddivisa: - Comparto 1: mq 5.000 - Comparto 2: mq 9.000. E' ammesso in entrambi i Comparti l'utilizzo, anche parziale, dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area A* di mq 4.982 destinata a verde pubblico. L'incremento della superficie coperta SC derivante dall'utilizzo dei diritti esterni complessivo (totale dei due comparti) è al massimo di mq 1.000; in caso di cessione parziale dell'area A* i diritti edificatori si riducono in proporzione; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo. La superficie coperta sopra specificata comprende gli edifici esistenti ed eventualmente confermati. L'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura è di m 10,00.
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 3 (media)
vincoli	l'area ricade quasi interamente nelle aree esterne di particolare valore del Parco Adda Nord; una piccola parte ricade nel perimetro del Parco Adda Nord; elettrdotto sul margine sud est; territori coperti da boschi sul margine sud est
servizi e prescrizioni	ogni intervento è subordinato a piano di caratterizzazione dei terreni ed alla loro eventuale bonifica; Comparto 1: assunzioni degli oneri per l'acquisizione dell'area e per la realizzazione della piattaforma ecologica di mq 3.000 da collocare su area, anche esterna all'ambito di trasformazione, che verrà individuata dall'Amministrazione comunale. Comparto 2 realizzazione del nuovo collegamento viario dall'innesto su via delle Industrie di via Mulinetto a via Zappello compresa la sistemazione dell'innesto su via delle Industrie attraverso la realizzazione di una nuova bretella; cessione delle aree e realizzazione di parcheggi pubblici non localizzati mq 3.000; dovrà essere prevista la realizzazione di barriera fonoassorbente e/o di barriera alberata verso gli insediamenti residenziali limitrofi.
rapporti con PTC Parco Adda	ricade quasi interamente nelle aree esterne di particolare valore articolo 5 delle NTA del PTC; una piccola porzione sul lato sud ovest ricade nelle aree degradate da recuperare di cui all'articolo 23 delle NTA del PTC
rapporti con il PTCP	conforme: l'area ricade fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente





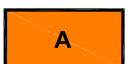
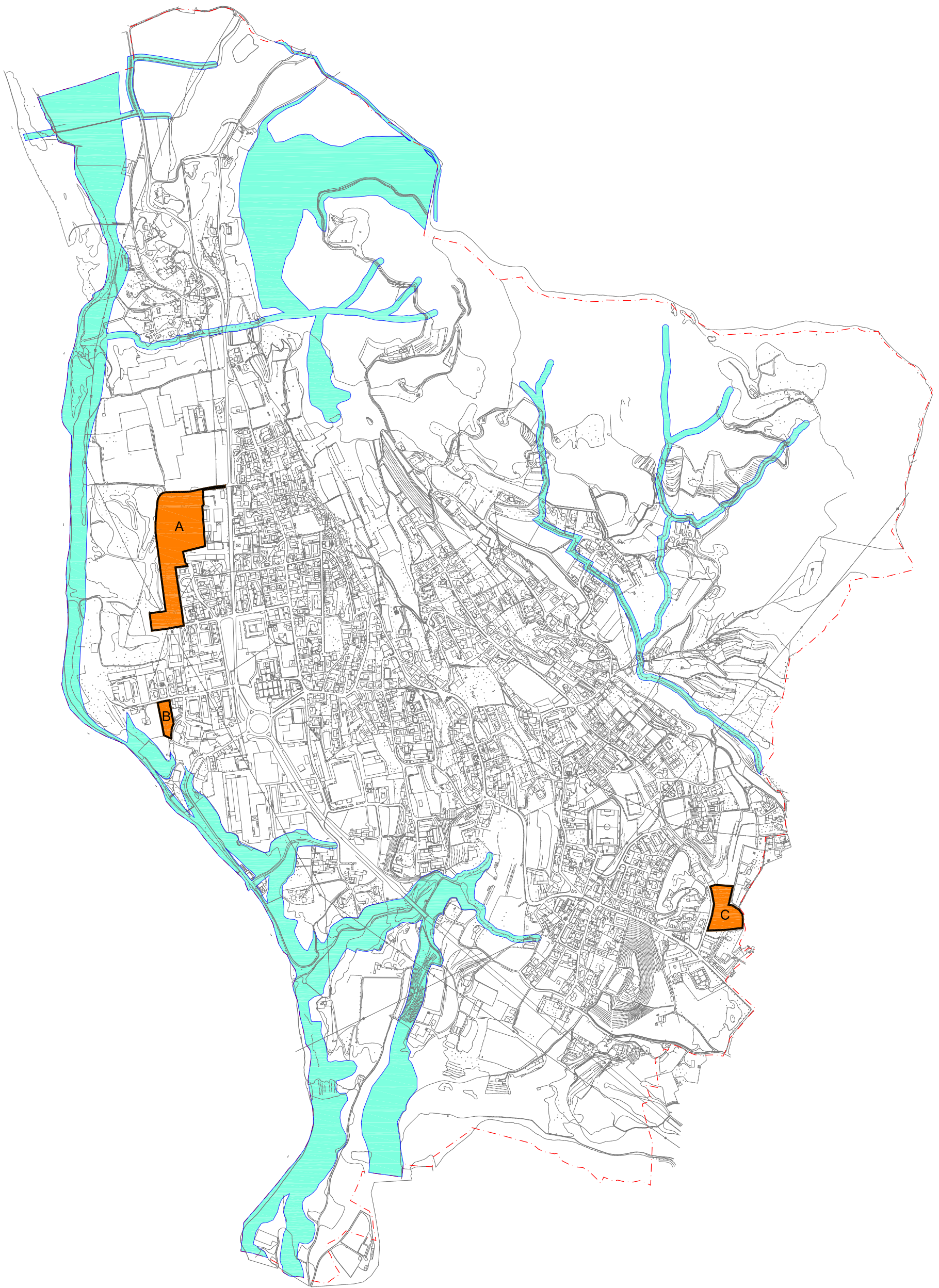
Ambito B	via Chiosetto
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale mq	4.470
abitanti teorici (mq 50 abitante)	20
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 4 (alta)
vincoli	la porzione sud est ricade nella tutela paesaggistica art. 142 lett. c) del D.lgs. 42/2004 (m 150 dal fiume Adda); la porzione sud est è interessata dal metanodotto e dalla relativa fascia di rispetto
parametri edificatori	SLP mq 1.000 SC mq 750 altezza massima m 8,00
servizi e prescrizioni	l'area classificata in verde di rispetto è inedificabile; gli edifici dovranno appartenere alla classe energetica B minimo
rapporti con PTC Parco Adda	aree esterne di particolare valore articolo 5 delle NTA del PTC
rapporti con il PTCP	conforme: l'area ricade fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente



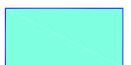


Ambito C	via Peschiera
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale mq	11.710
abitanti teorici (mq 50 abitante)	60
fattibilità geologica	classe 3
classificazione paesaggistica	sensibilità 4 (alta)
vincoli	nessuno
parametri edificatori	SLP mq 2.200 elevabile di mq 800 (totale mq 3.000) con l'utilizzo dei diritti edificatori esterni derivanti dalla cessione dell'area C* di mq 4.842 (via Anna Lucia Locatelli) destinata a verde pubblico; SC mq 2.200; altezza massima m 8,00; l'utilizzo dei diritti edificatori esterni è facoltativo; in caso di cessione parziale dell'area C* i diritti edificatori si riducono in proporzione.
servizi e prescrizioni	l'area classificata in verde di rispetto è inedificabile; gli edifici dovranno appartenere alla classe energetica B minimo; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione della fognatura; cessione delle aree e realizzazione della sistemazione dell'innesto su via Peschiera; cessione aree e realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato di mq 1.000.
rapporti con il PTCP	conforme: l'area ricade in gran parte fra gli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente; la porzione nord est ricade nelle aree di primo riferimento per la pianificazione locale di cui all'articolo 93 delle NTA del PTCP.



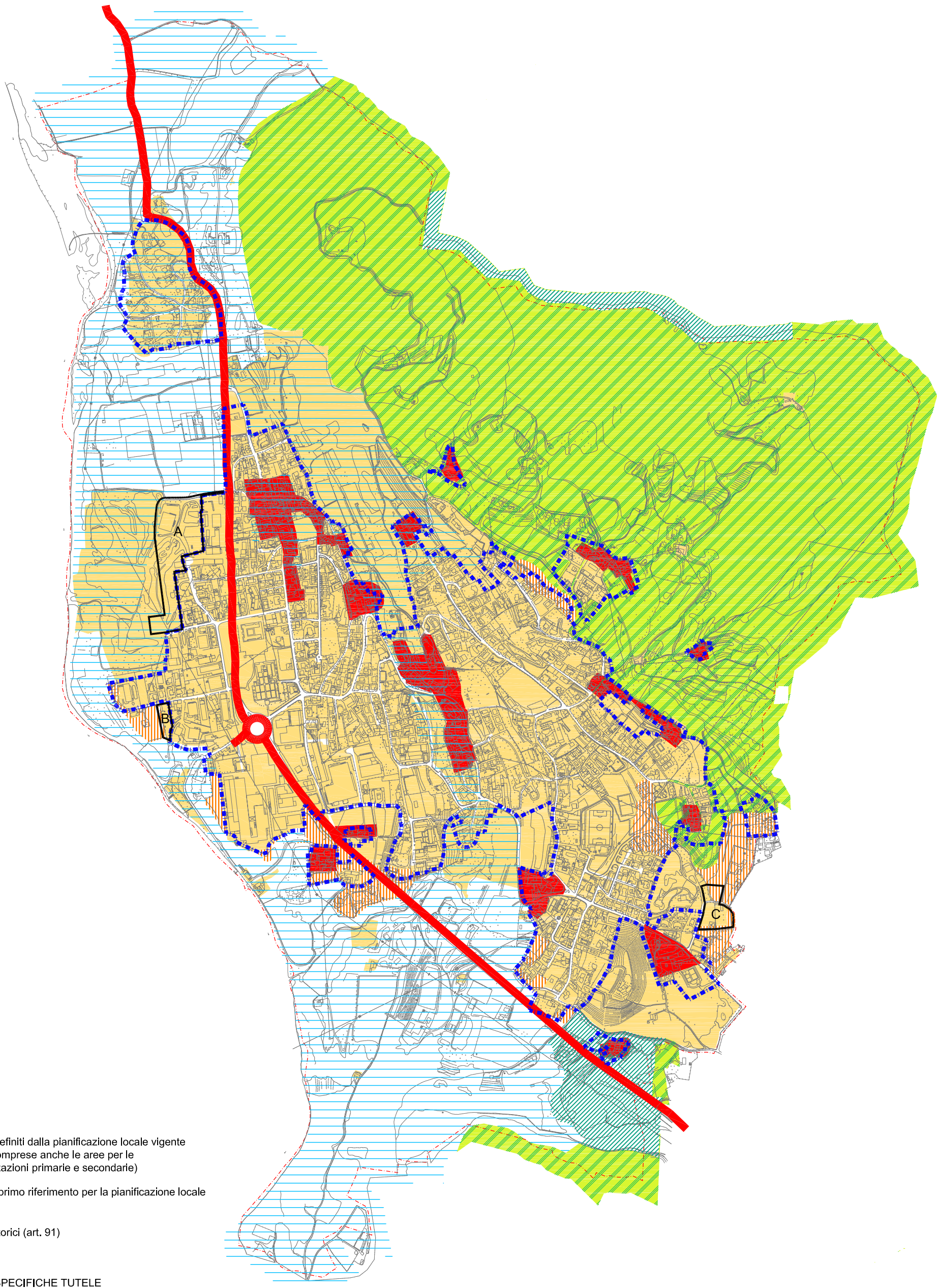


ambiti di trasformazione






aree non soggette a trasformazione  
per ragioni idrogeologiche ed idrauliche

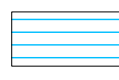






**SISTEMI INSEDIATIVI**

-  Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie)
-  Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93)
-  Centri storici (art. 91)


**AREE PROTETTE DA SPECIFICHE TUTELE**

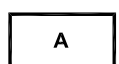
-  Aree dei Parchi fluviali
-  PAESAGGIO DELLA NATURALITA'

**AMBITI DI ORGANIZZAZIONE DI SISTEMI PAESISTICO/AMBIENTALI**

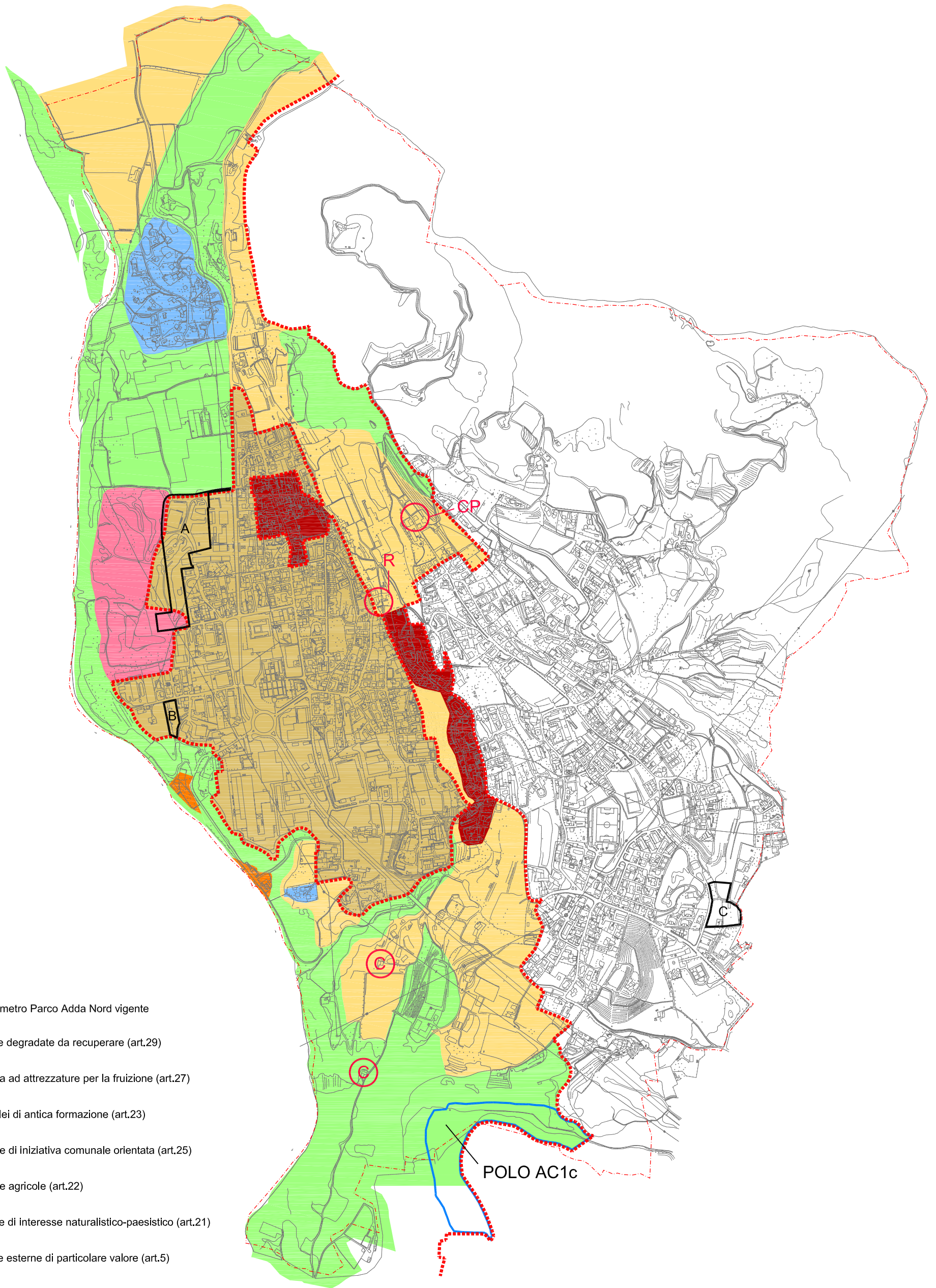
-  Ambiti di opportuna istituzione di P.L.I.S. (art. 71)

-  RETE PRINCIPALE categoria C esistente

-  ambiti del tessuto urbano consolidato

-  ambiti di trasformazione

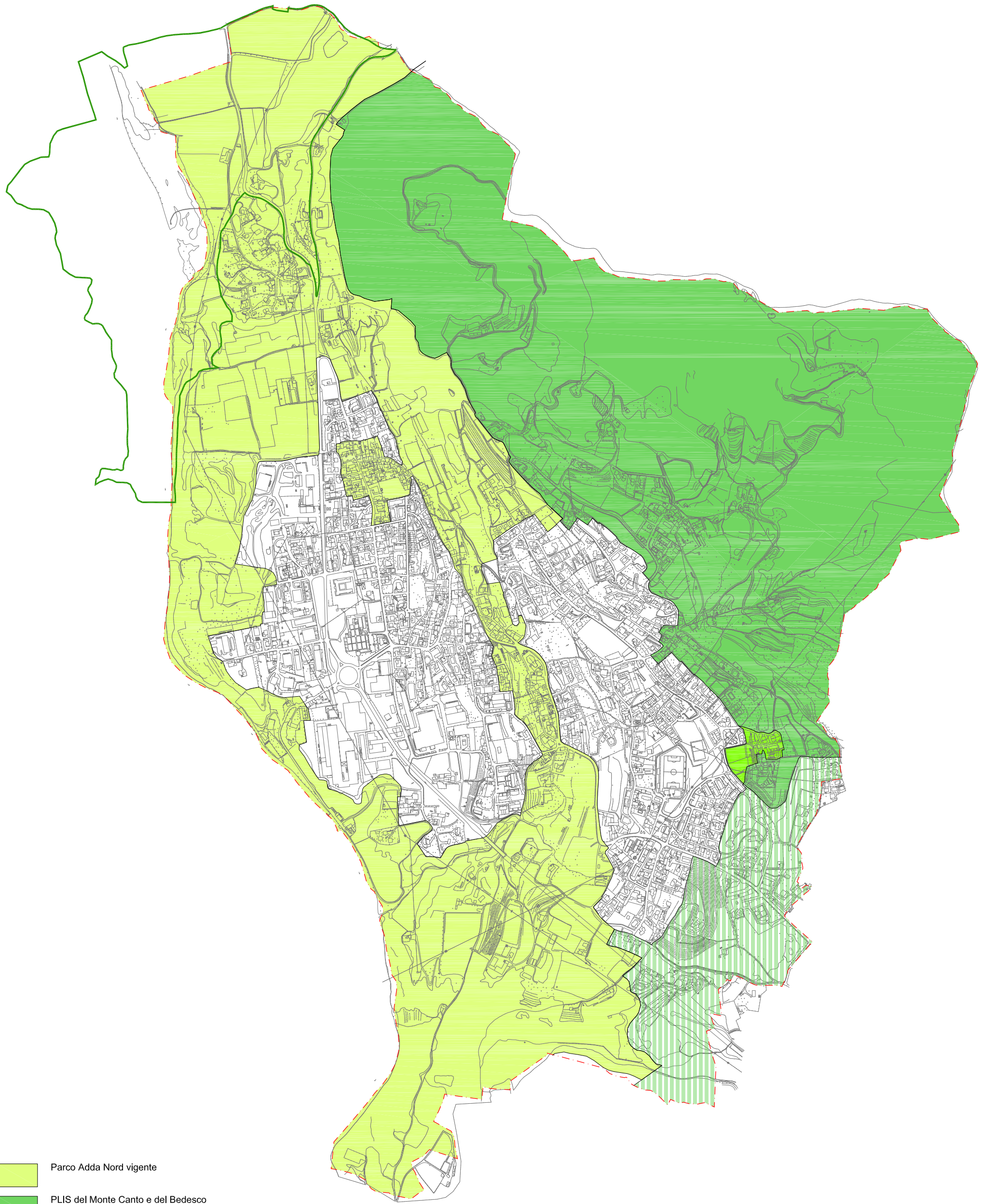




- perimetro Parco Adda Nord vigente
- aree degradate da recuperare (art.29)
- zona ad attrezzature per la fruizione (art.27)
- nuclei di antica formazione (art.23)
- zone di iniziativa comunale orientata (art.25)
- zone agricole (art.22)
- zone di interesse naturalistico-paesistico (art.21)
- aree esterne di particolare valore (art.5)
- poli estrattivi in attività
- elementi di preminente interesse storico-culturale e paesistico (art. 16,17,18)
- C architettura agricola
- R architettura religiosa
- P palazzi, ville e parchi
- A ambiti di trasformazione

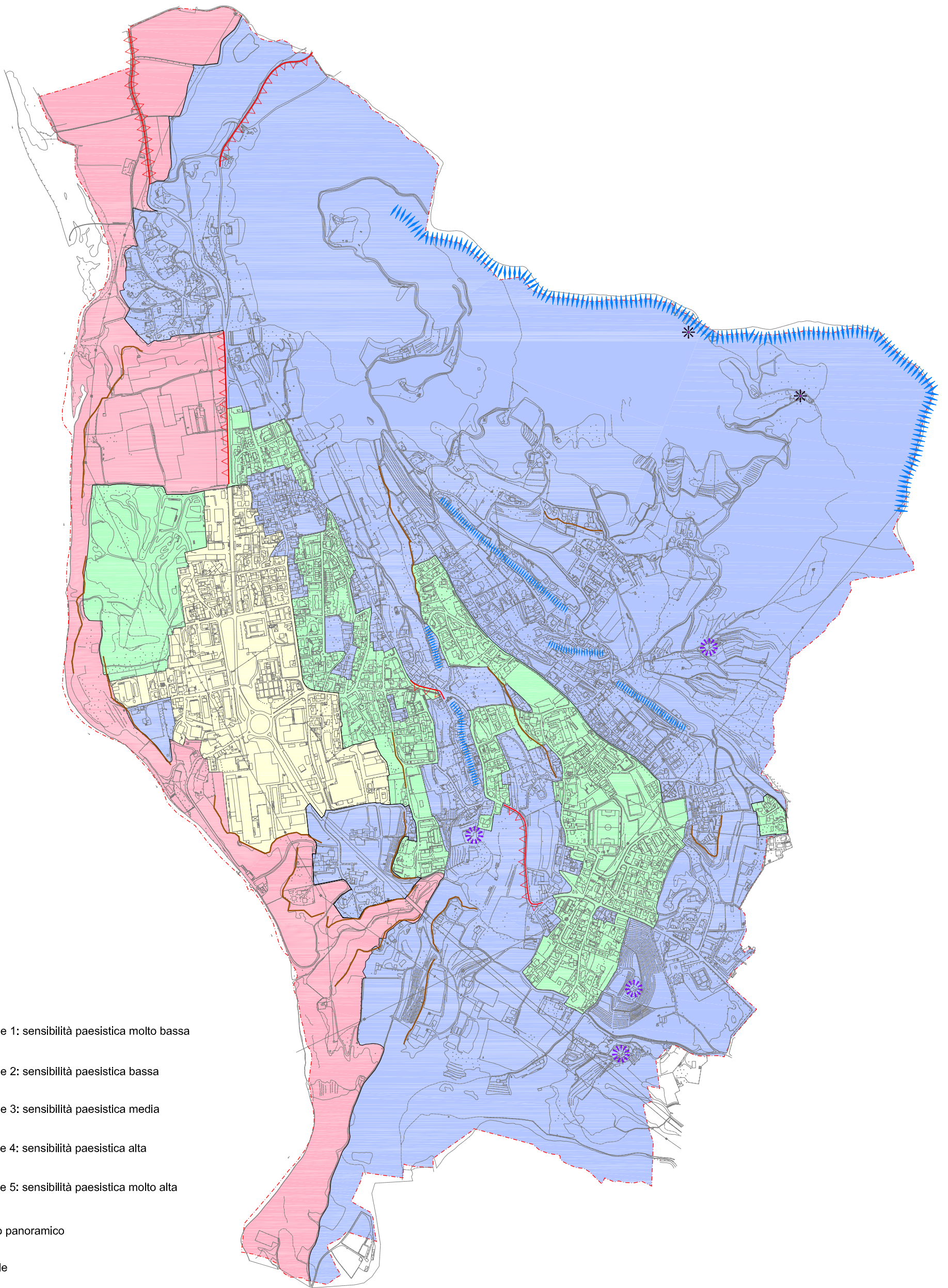
POLO AC1c















- Parco Adda Nord vigente
- PLIS del Monte Canto e del Bedesco vigente
- PLIS del Monte Canto e del Bedesco proposta di aggiunta
- PLIS del Monte Canto e del Bedesco proposta di stralcio
- Zona di Protezione Speciale "Il Toffo" ai sensi della direttiva 79/409/CEE





-  classe 1: sensibilità paesistica molto bassa
-  classe 2: sensibilità paesistica bassa
-  classe 3: sensibilità paesistica media
-  classe 4: sensibilità paesistica alta
-  classe 5: sensibilità paesistica molto alta
-  punto panoramico
-  crinale
-  ciglio
-  sommità
-  Principali prospettive visuali di interesse paesistico dalle infrastrutture della viabilità

