

COMUNE DI CASTEL ROZZONE

Provincia di Bergamo

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi di:

Legge n. 1150/1942

Legge Regionale n. 12/2005

e successive modifiche ed integrazioni

adottato il: 21/12/2010

con delibera C. C. n.: 26

approvato il
con delibera C.C. n°

DOCUMENTO DI PIANO

elaborato 03 DP

obiettivi di sviluppo
residenziale e produttivo



DiAP

Dipartimento di Architettura
e Pianificazione
Politecnico di Milano

PROGETTISTA INCARICATO:

ARCH. ANTONELLO BOATTI

ANTONELLO BOATTI E SILVIA PAOLINI ARCHITETTI ASSOCIATI
PIAZZA PREALPI, 7 - 20155 MILANO
TEL. 02-33001974

collaboratori:

arch. Federica Zambellini
arch. Chiara Pellizzaro
dott. Stefania Cappuccino
arch. Filippo Quaranta

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

INDICE

PREMESSA.....	3
GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE.....	4
DOCUMENTO DI PIANO – GENERALITA’	19
INDICI, PARAMETRI E NORME PER L’ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	20
AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	26
Ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale (ATR1, ATR2, AR1, AR2, AR3, AR4, AR5, AR6, AR7, AR8) e PRO1 (vedi art. 33 dell’elaborato 7PR).....	28
AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1.....	29
AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2.....	32
AREA RESIDENZIALE AR1.....	35
AREA RESIDENZIALE AR2.....	38
AREA RESIDENZIALE AR3.....	41
AREA RESIDENZIALE AR4.....	44
AREA RESIDENZIALE AR5.....	46
AREA RESIDENZIALE AR6.....	49
AREA RESIDENZIALE AR7.....	52
AREA RESIDENZIALE AR8.....	55
AREA RESIDENZIALE AR9.....	58
PRO1.....	61
Ambiti PRO a destinazione prevalente commerciale e terziario (PRO2, PRO3, PRO4) (vedi art. 33 dell’elaborato 7PR).....	63
PRO2.....	64
PRO3.....	66
PRO4.....	68

Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, artigianale e terziario	70
AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE AT11	71
AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE AT12	73
Aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005) con attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo	75
Aree di trasformazione per acquisizione aree per la realizzazione di strada e pista ciclabile parzialmente in Comune di Treviglio da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005) con volumetrie derivanti da indici premiali da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo	77
Il registro delle cessioni dei diritti edificatori	78
ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE	79
SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	82

PREMESSA

Il Documento di Piano individua gli obiettivi strategici di politica territoriale a partire dal miglioramento e dalla conservazione dell'ambiente, per tracciare le linee dello sviluppo sostenibile del Comune di Castel Rozzone in coerenza con le previsioni di carattere sovracomunale.

In esso sono indicati gli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo complessivo del PGT comprendendo in essi il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio minimizzando il consumo di suolo.

Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche per la residenza, le attività produttive (agricoltura, industria, artigianato, commercio, terziario), la viabilità e la mobilità.

Il Documento di Piano inoltre nel riassumere le principali indicazioni riguardanti l'utilizzazione, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici e di interesse pubblico determina la compatibilità degli interventi previsti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Il Documento di Piano infine definisce il livello di applicazione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione previsti dalla Legge Regionale 12/2005.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE

Previsione di sviluppo della popolazione

I dati sull'andamento della popolazione negli ultimi dieci anni forniscono le indicazioni più attendibili per costruire una proiezione per il prossimo decennio.

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATUR.	INCR. %	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGR.	INCR. %	SALDO TOTALE	INCR. TOTALE	TOTALE
2000	21	10	11	0,44	67	61	6	0,24	17	0,68	2515
2001	23	11	12	0,48	69	36	33	1,31	45	1,76	2560
2002	26	26	0	0,00	74	53	21	0,82	21	0,81	2581
2003	28	19	9	0,35	133	88	45	1,74	54	2,05	2635
2004	28	12	16	0,61	112	58	54	2,05	70	2,59	2705
2005	18	11	7	0,26	122	73	49	1,81	56	2,03	2761
2006	28	11	17	0,62	135	76	59	2,14	76	2,68	2837
2007	26	20	6	0,21	82	57	25	0,88	31	1,08	2868
2008	31	17	14	0,49	92	90	2	0,07	16	0,55	2884
2009	34	22	12	0,42	74	91	-17	- 0,59	-5	-0,17	2879
valori medi	26,30	15,90	10,40	0,39	96,00	68,30	27,70	1,05	38,10	1,41	

AGGIORNAMENTO

30/06/2010									31	1,07	2910
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----	------	------

**valori approssimati al secondo decimale*

Fonte dati: ufficio Anagrafe del Comune di Castel Rozzone

L'incremento della popolazione in questo periodo considerando anche il 30/06/2010 è stato di 395 unità, pari al 15,70%: si è pertanto verificato un certo incremento complessivo (1,47% medio negli ultimi 10 anni) della crescita demografica rispetto al trend degli ultimi decenni (1980-2008) che si attestava al 1,16% con le punte di maggiori incrementi verificatesi dal 2003 al 2006.

Proiezione del saldo naturale su base decennale

Si può notare che il trend del saldo naturale è abbastanza fluttuante e comunque sempre positivo e compreso negli ultimi 10 anni tra 0 (nel 2002) e 17 unità (nel 2006). Inoltre, considerata anche l'inversione di tendenza nella natalità registrata in ambito nazionale e in particolar modo regionale e valutando anche i trend più recenti di Castel Rozzone, è ipotizzabile una tendenza positiva delle nascite nel medio termine, per cui è conveniente proiettare nel prossimo decennio il valore medio degli ultimi 6 anni (2004-2009) pari a 12 unità per anno prevedendo un saldo per il decennio di 120 unità.

Proiezione del saldo migratorio su base decennale

Si può notare che il trend del saldo migratorio è sempre positivo, ad eccezione dell'ultimo anno che segnala un valore negativo pari a -17 unità con un valore medio annuo pari a 27,7 unità; tuttavia, tale tendenza è originata più dall'offerta di abitazioni che da reali esigenze sociali. Pertanto si è pensato di considerare per salvaguardare il territorio agricolo residuo circa il 40% del trend consolidato nell'obiettivo di arginare il consumo di suolo per proiettarlo nel prossimo decennio, prevedendo quindi un saldo migratorio di complessive 111 unità.

Correzione della tendenza sulla base dei dati del 2010

In considerazione della fine del trend negativo del 2009, tale correzione di tendenza deriva dall'inversione dell'andamento demografico che passa da un decremento rispetto al 2008 dello 0,17% ad un incremento a metà 2010 rispetto alla fine del 2009 dell'1,07%.

La correzione può essere effettuata valutando un fattore correttivo aggiuntivo di 3 abitanti in più per anno e quindi di 30 abitanti nel decennio.

Stima e proiezione della popolazione al 2020

La popolazione prevedibile quindi al termine del decennio futuro, cioè nel 2020, deriverebbe dalla seguente somma:

- popolazione residente al 30.06.2010	2.910	unità
- incremento per saldo naturale	120	unità
- incremento per saldo migratorio	111	unità
- correzione tendenza sulla base dei dati del 2010	30	unità

-Popolazione al 31.12.2020 **3.171** **unità**

In questo modo la popolazione residente conoscerebbe nel decennio di validità del Piano un incremento di 261 unità, pari allo 0,9 % medio annuo con un ritmo di crescita inferiore a quello medio degli ultimi dieci anni (+1,41% medio annuo tra il 2000 e il 2009).

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il fabbisogno di abitazioni va studiato nelle sue due componenti.

- Fabbisogno pregresso
- Fabbisogno insorgente

Fabbisogno insorgente

La quota di fabbisogno insorgente di abitazioni è generata da vari fattori quali:

- incremento della popolazione
- formazione di nuove famiglie tramite matrimonio
- formazione unioni di fatto
- tendenza a vivere da single
- divorzi.

Abbiamo visto nel precedente paragrafo che l'incremento calcolato sulla media del decennio passato si può quantificare in 231 unità.

Prendiamo in considerazione i matrimoni e i divorzi registrati negli ultimi 30 anni nel Comune di Castel Rozzone:

		MEDIA ANNUALE
MATRIMONI	672	22,40
DIVORZI	36	1,20

Valutando la previsione per il decennio futuro in analogia con le considerazioni svolte per l'incremento della popolazione e assumendo quindi il numero medio 22,40 matrimoni all'anno (arrotondati a 22), si considerano 220 matrimoni di cui si può stimare che 3/4 saranno caratterizzati dalla decisione di risiedere a Castel Rozzone e daranno luogo ad un nuovo fabbisogno abitativo stimabile in 165 unità.

Supponendo che un terzo delle nuove coppie vada ad occupare abitazioni rinnovate del patrimonio residenziale esistente, mentre il restante 2/3 necessiti di nuova abitazione, possiamo valutare il fabbisogno derivante dai matrimoni in 110 unità.

Per quanto riguarda le coppie di fatto, non vi sono dati ufficiali; tuttavia è possibile fare un calcolo approssimativo, poiché sappiamo che l'incidenza delle coppie di fatto sulla popolazione, a livello regionale è circa del 1,7%. Applicando tale percentuale alla popolazione di Castel Rozzone, otteniamo 50 persone. Per favorire questa tendenza, ormai consolidata nella nostra società, calcoliamo che siano necessari, nel decennio, vani per 25 abitanti, pari al 50% di queste persone.

Anche i divorzi generano richiesta d'abitazione. Possiamo ipotizzare anche per il prossimo decennio 12 divorzi, che creeranno un fabbisogno abitativo di circa 12 unità, considerando che i contraenti divorzio sono due, ma un solo coniuge della coppia abbia certamente necessità di nuova abitazione.

Meno certa è la stima della domanda di abitazioni proveniente dal comparto ormai consolidato di un comportamento sociale statisticamente accertato, quale la tendenza a vivere da solo, oggi fortemente messa in crisi dalle condizioni economiche difficili in particolare a causa della precarietà del posto di lavoro e dei costi elevati per gli affitti delle case. Al 31.12.2009 l'Ufficio Anagrafe del Comune ha registrato 1.189 celibi/nubili. A questo proposito occorre fare alcune considerazioni, analizzando la tabella della popolazione per classe d'età.

anni	Abitanti	% classe su tot	vedovi
da 0 a 5	180	6,25	
da 6 a 9	106	3,69	
da 10 a 20	295	10,24	
da 21 a 34	595	20,67	
da 35 a 50	743	25,80	
da 51 a 60	393	13,65	
da 61 a 70	313	10,88	
da 71 in poi	254	8,82	
totale	2879	100,00	190

I celibi/nubili escluse le fasce di età più giovani sono stimabili in 608 unità. Detraendo il numero di persone che si stima contrarranno il matrimonio nel prossimo decennio stimate in 165 unità, si ottengono 443 unità che si stima risiederanno in famiglia o da sole. Quest'ultima scelta, vivere da soli, è ritenuta mediamente interessare il 20% circa del totale e cioè 88 unità nel decennio.

In conclusione, il quadro riassuntivo dei vani necessari a soddisfare la domanda di abitazioni al 2019 è il seguente:

– per incremento popolazione	261	vani
– per matrimonio	110	vani
– per convivenze	25	vani
– per divorzio	12	vani
– single	88	vani
<hr/>		
Totale del fabbisogno insorgente	496	vani

Fabbisogno pregresso

La stima del fabbisogno pregresso di abitazioni è riferita a due componenti fondamentali:

la verifica di eventuali condizioni di sovraffollamento e la stima delle volumetrie necessarie a rendere confortevoli gli alloggi del centro storico.

La verifica di eventuali condizioni di sovraffollamento

Nel Comune di Castel Rozzone il centro storico è caratterizzato da una volumetria complessiva di 46.832 mc di edifici sottoposti a modalità d'intervento del risanamento conservativo, della manutenzione ordinaria e straordinaria e della riabilitazione generale.

Di questi 46.832 mc 7.024 mc sono destinati ad attività commerciali (esercizi di vicinato). Rimane quindi una disponibilità di vani destinati all'abitazione di 398 unità.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel Rozzone ha comunicato che gli abitanti residenti nei numeri civici compresi nel perimetro del centro storico è di 485 unità. Stabilendo il principio di un abitante per vano come quantità standard di affollamento di riferimento, emerge un fabbisogno da sovraffollamento corrispondente a 87 vani (485 abitanti – 398 vani).

Si noti che nel caso del centro storico si è pensato di far corrispondere a un vano teorico 100 mc per abitante contrariamente ai casi delle aree di trasformazione e del tessuto consolidato di completamento in cui il rapporto è di 150 mc/ab.

Stima delle volumetrie necessarie a rendere confortevoli gli alloggi del centro storico

Si è stimato nel 35% la quota di volumetria di fabbricati esistenti nel centro storico necessaria a rendere confortevole l'abitare in questi edifici. Tale volumetria corrisponde a un valore medio di inserimento di vani scale, atri, servizi igienici, disimpegni, ecc.

Così dato il volume residenziale esistente nel centro in 39.807 mc la quota necessaria al risanamento degli edifici è uguale a $39.807 \text{ mc} * 35\% = 13.932 \text{ mc}$ e cioè 139 vani teorici.

Schema di dimensionamento abitativo del Piano

Così determinate le componenti del fabbisogno insorgente e di quello pregresso, il quadro riassuntivo per il dimensionamento del Piano è il seguente:

A) abitanti esistenti al 30/06/2010		2.910 abitanti
B) fabbisogno insorgente	496 vani	
C) fabbisogno pregresso		
per riduzione sovraffollamento	87 vani	
per introduzione standard abitativi	<u>139 vani</u>	
	226 vani	
D) B+C		722 vani
TOTALE DIMENSIONAMENTO A+D		3.632 vani

Una volta ottenuti questi dati, si è proceduto nel dimensionamento del futuro PGT avendo per obiettivo di limitare il consumo di suolo, di utilizzare indici di edificabilità minori e soprattutto di fare uso della perequazione-compensazione quale strumento di riequilibrio tra le funzioni pubbliche e private. Questo principalmente perché il Piano non è uno strumento passivo. È necessario quindi che attraverso la redazione del nuovo PGT si riesca a mantenere comunque una discreta possibilità di sviluppo economico e abitativo commisurata però in modo trasparente con una reale domanda corrispondente ad un fabbisogno stimato correttamente.

Linee guida e orientamenti generali del PGT

La proposta di Piano assume come primo fondamentale obiettivo quello di determinare uno sviluppo del comune compatibile con le esigenze ambientali e paesaggistiche, storiche, culturali e della qualità della vita dei suoi abitanti.

In questo senso impegno del PGT è quello di non aumentare, anzi di diminuire il consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal PRG vigente e in generale di legare le trasformazioni di suoli liberi solo in rapporto a importanti obiettivi di pianificazione del Comune.

Nella logica di risparmio del consumo di suolo il PGT delinea un quadro generale che tende a collocare le aree di trasformazione in modo equilibrato sul territorio comunale cogliendo le opportunità che si delineano ai bordi del territorio edificato e consolidato.

Le principali aree di trasformazione, a vocazione prevalentemente residenziale con presenza di esercizi di vicinato e quelle a destinazione produttiva, artigianale e terziaria (tutte fondate sul riuso di zone industriali esistenti ad eccezione di due che modificano previsioni di espansione già consolidate nel PRG vigente) sono state tutte collegate alla soluzione di problemi più generali quali la viabilità, la realizzazione di grandi attrezzature pubbliche e il miglioramento del sistema ambientale.

Così la zona di trasformazione prevista nell'apice nord del comune (ATR1) consente di mettere a sistema tutta la viabilità del comparto collegando meglio l'abitato con il comune di Arcene e Lurano oltre che favorire una suddivisione dei flussi di traffico preservando il centro.

Sul versante del sistema ambientale un importante contributo viene dato dall'area ATR2 e dalle limitrofe aree di compensazione / perequazione che permetterà di espandere la grande area verde pubblica a sud della roggia Brembilla per consentire l'obiettivo di regolamentare le acque esondative attraverso la formazione di sistemi di laminazione.

Le aree di trasformazione collocate nei pressi della roggia Brembilla (AR3, AR4, PLV1) unite alle limitrofe aree di compensazione / perequazione sono tra loro unificate attraverso il percorso continuo di una pista ciclopedonale lungo la roggia stessa prevista lievemente rialzata rispetto al letto del corso d'acqua quasi a definire un argine ad eventuali esondazioni.

Le nuove aree residenziali AR6, AR1 e AR7 e le aree di compensazione / perequazione circostanti a sud di corso Europa consentiranno di realizzare la rotatoria in corrispondenza del comparto industriale esistente (permettendo di selezionare i flussi di traffico per tipologie) e di dar vita a un'importante area a verde pubblico prospettante il complesso scolastico di Castel Rozzone.

Le nuove aree residenziali nel tratto terminale di corso Europa (AR8, AR2, AR9 e AR5) creano le condizioni per la realizzazione di un ulteriore tratto di pista ciclabile che chiude l'anello a confine

tra l'edificato e il territorio agricolo e consentono altresì di regolarizzare l'intersezione tra via Nazioni Unite e la citata SP 126 mediante una nuova rotatoria.

Il Piano di Recupero Obbligatorio PRO1 previsto tra corso Europa e via Dante a destinazione prevalentemente residenziale contribuisce alla definizione e al miglioramento della viabilità di scorrimento unitamente all'area di trasformazione industriale (ATI2).

Completa il quadro delle aree di trasformazione industriale un altro comparto (ATI1) nella parte sud ovest del Comune a ridosso della zona industriale esistente che garantisce la realizzazione di un ampio parcheggio che può contribuire a regolamentare la sosta in questa area.

I Piani di Recupero Obbligatorio (PRO2, PRO3, PRO4) sono a destinazione commerciale e terziario migliorando la compatibilità ambientale rispetto alle destinazioni precedenti.

I provvedimenti sul sistema ambientale sono costituiti *in primis* dal sistema argine – pista ciclabile che si snoda lungo tutta la roggia Brembilla e nelle parti di nuova costruzione corre su un rilevato di circa un metro dando vita appunto a una sorta di nuovo argine. La pista incontra lungo il percorso una vasca di laminazione naturalizzata di progetto, che il Documento di Piano inserisce come traguardo /obiettivo della regolamentazione delle acque esondative e processo di naturalizzazione, e verso il confine con Treviglio ad ovest genera un invaso di rispetto e laminazione in corrispondenza di via XXIV Maggio anch'essa utile in caso di esondazione della roggia stessa.

Completano l'interesse per il sistema ambientale la tutela del territorio agricolo e l'accettazione consapevole delle fasce di rispetto del Fosso Bergamasco e della Roggia Brembilla riportate dal Documento di Piano secondo le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo.

Il PGT evidenzia e tutela quindi i corridoi ecologici lungo i sistemi arginali della roggia e del fosso che lungo i loro percorsi, nella zona est del territorio comunale, incontrano il varco ecologico del PTCP.

In questo senso viene posta l'esigenza di una salvaguardia rigorosa del territorio a partire dall'area est agricola che proprio attraverso il varco si attesta verso nord all'area di valore paesaggistico – ambientale del PLIS “Geradadda”.

Lungo la roggia Brembilla il traguardo /obiettivo della regolamentazione delle acque esondative si estende tra l'area già di proprietà pubblica in trasformazione e la nuova area limitrofa di compensazione creando così un grande polmone verde per la cittadinanza.

Nell'ambito della tutela del territorio agricolo sono evidenziati i filari esistenti da salvaguardare e nuovi sistemi di siepi arboreo arbustive e il potenziamento degli apparati esistenti.

In merito alla viabilità un intervento consistente riguarda la modifica della previsione di viabilità del PRG vigente con l'eliminazione dell'inutile variante sud della SP 126 che costituirebbe un “doppione” di corso Europa. L'eliminazione di tale previsione va letta in parallelo con la riduzione

delle grandi aree di espansione del PRG vigente che liberano così consistenti parti di territorio all'uso agricolo e altre non soggette a trasformazione.

Il sistema della viabilità prevede inoltre il completamento - proseguimento di via Nazioni Unite – Gramsci verso nord al fine di rendere continua la circonvallazione est del Comune affinché si liberi dal traffico di attraversamento le vie del centro.

Completano le previsioni viabilistiche i progetti di alcune rotatorie, anche nel tessuto urbanizzato, in prossimità degli incroci più pericolosi al fine di riordinare e rendere più sicura la rete viabilistica del Comune.

La viabilità non veicolare è poi favorita dalla formazione di un'importante rete di piste ciclo – pedonali che si raccordano anche con quelle esistenti nei comuni limitrofi.

Importante provvedimento è la previsione nel centro storico di istituire la limitazione della velocità degli autoveicoli a 30Km/h (zona 30 - area soggetta a moderazione del traffico nella viabilità urbana) come meglio definito nel Piano dei Servizi.

Sempre nel centro storico il PGT attraverso un rilievo dettagliato dei nuclei storici introduce il metodo delle modalità di intervento edificio per edificio collegandole a un abaco morfologico e a prescrizioni puntuali.

La normativa prevede il riuso residenziale dei fabbricati di origine rurale con il recupero dei rustici alla nuova destinazione abitativa.

Per ogni edificio dei centri storici numerati e individuati in cartografia corrisponde una precisa tabella in cui sono indicati gli elementi da conservare, ripristinare, eliminare, sostituire oltre che eventuali note particolari.

Le prescrizioni puntuali spesso rimandano a un abaco morfologico in cui sono rappresentate varie tipologie di esecuzione di elementi costruttivi quali per esempio serramenti inferriate balconi portoni e portoncini.

L'abaco morfologico inoltre dà alcune indicazioni cromatiche per le facciate, compresi gli abbinamenti tra fondi – riquadri e cornici e per gli elementi in legno e in ferro.

Il Documento di Piano rappresenta i nuclei di antica formazione per i quali il piano delle regole detta precise modalità di intervento, descritte precedentemente, cui si aggiunge la possibilità di Piani di Recupero.

Il Documento di Piano segna anche tra le aree di trasformazione i Piani di Recupero Obbligatori (PRO) localizzati nel tessuto consolidato.

Importanti finalità di piano riguardano il miglioramento della dotazione di servizi che sono previsti in quantità elevate in tutte le aree di trasformazione.

La dotazione di aree pubbliche è incrementata anche grazie al meccanismo della perequazione / compensazione.

Il PGT infatti prevede aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.) con attribuzione di diritti edificatori (0,20 mc/mq) da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo. Attraverso tale meccanismo in queste aree definite di compensazione il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di trasformazione o che il proprietario dell'area di trasformazione e delle aree di compensazione sia il medesimo.

Analogamente il Documento di Piano prevede meccanismi premiali in termini di diritti edificatori aggiuntivi, anche in questo caso 0,20 mc/mq, per gli operatori interessati alle aree di trasformazione che portino "in dote" aree già acquisite in Comune di Treviglio per la realizzazione della strada prevista in territorio di Treviglio dai due PGT confinanti.

Nella cartografia del Documento di Piano (elaborato 4DP) i traguardi / obiettivo di miglioramento della struttura urbana sono espressi mediante l'individuazione preferenziale (ellissi colorate) delle aree di concentrazione fondiaria per la residenza, per il produttivo, l'artigianato, il terziario e il commercio e per il miglioramento delle condizioni e della dotazione dei servizi.

Obiettivi quantitativi e qualità dello sviluppo complessivo del PGT

Premessa

La nuova normativa introdotta dalla nuova L.R. 12/2005 introduce due sostanziali innovazioni nel computo della capacità insediativa del piano.

In primo luogo non esiste più un rapporto predeterminato e valido per tutti i Comuni della Lombardia che, vigente la L.R. 1/2001, si assestava sul valore standard di 150 mc/abitante.

Esiste quindi la necessità di calcolare nella formulazione del PGT un rapporto basato su dati e riscontri reali tra volume esistente e abitanti.

In secondo luogo la citata L.R. 12/2005 regola diversamente il regime urbanistico delle aree di trasformazione da quello delle zone consolidate.

Per le aree di trasformazione la legge affida (art. 12 punto 3) ai piani attuativi il compito di fissare in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano gli indici urbanistico edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

In altri termini il PGT, nel Documento di Piano, delimita le aree di trasformazioni attribuendo ad esse un tetto insediativo e parametri generali per l'edificazione, mentre l'attuazione degli interventi di trasformazione è delegata ai piani attuativi.

Tuttavia il Documento di Piano definisce i termini fondamentali da riportare nelle Convenzioni in materia di cessioni delle aree e di realizzazione delle opere pubbliche e predispone, con carattere indicativo, schemi planivolumetrici.

Nelle zone consolidate invece il Piano delle Regole determina con precisione gli indici e i parametri di edificabilità.

Al Documento di Piano spetta il compito di fissare i limiti quantitativi dello sviluppo edilizio complessivo.

Definizione del rapporto volume / abitante

Nel comune di Castel Rozzone il volume esistente stimato durante le analisi raccolte nella fase di rilievo del PGT esclusi i volumi del centro storico è di 375.203 mc.

Gli abitanti residenti al 30.06.2010 sono 2.910; escludendo i residenti nel centro storico pari a 485 unità gli abitanti risultano pari a 2.425 unità.

A) Stato di fatto – volume esistente (esclusi i volumi nel centro storico)	B) Stato di fatto – abitanti (esclusi i residenti del centro storico)	A / B – volume esistente / abitanti	Nuovo rapporto standard volume / abitanti
375.203 mc	2.425 ab	155 mc/ab	150 mc/ab

In sostanza l'analisi condotta riporta il rapporto mc / abitanti a quello previsto dalla L.R. 1/2001.

Diverso è il rapporto volume / abitanti all'interno del centro storico.

Il volume all'interno del centro storico è pari a mc 46.832

Gli abitanti residenti nei numeri civici compresi nel perimetro del centro storico sono pari a 485 unità.

A) Stato di fatto – volume esistente all'interno del centro storico	B) Stato di fatto – abitanti residenti all'interno del centro storico	A / B – volume esistente / abitanti	Nuovo rapporto standard volume / abitanti (centro storico)
46.832 mc	485 ab	98 mc/ab	100 mc/ab

In sintesi il rapporto mc / abitanti per il territorio comunale di Castel Rozzone è pari a 150 mc/ab, ad eccezione del centro storico dove il rapporto mc abitanti è inferiore e quindi 100 mc/ab.

Capacità insediativa residenziale complessiva del PGT aggiuntiva rispetto all'esistente

Il computo della capacità insediativa residenziale complessiva aggiuntiva rispetto all'esistente si articola nel modo seguente con alcune lievi modificazioni rispetto al Rapporto Ambientale che tuttavia non incidono sulla capacità insediativa totale (in particolare sono stati rivisti la percentuale stimata di volumi non residenziali nelle aree di trasformazione, le percentuali di applicazione della perequazione / compensazione anche in vista della durata quinquennale del piano e la precisazione che nella stima dei volumi derivanti dai Piani attuativi vigenti compaiano anche i lotti in edificati delle zone di completamento).

AREA	TERRITORIALE (mq)	INDICE DI EDIFICAZIONE (mc/mq)	VOLUME EDIFICABILE TOTALE (mc)	STIMA VOLUME RESIDENZIALE (mc) 80%	VANI / ABITANTI	SLP COMM./TERZ. (mq) 20%
ATR1	24.160,00	0,80	19.328,00	15.461,00	103	1.289,00
ATR2	16.860,00	0,80	13.488,00	10.790,40	72	899,20
AR1	7.093,00	0,80	5.674,40	4.539,52	30	378,29
AR2	8.384,00	0,80	6.707,20	5.365,76	36	447,15
AR3	9.780,00	0,80	7.824,00	6.259,20	42	521,60
AR4	3.980,00	0,80	3.184,00	2.547,20	17	212,27
AR5	6.140,00	0,80	4.912,00	3.929,60	26	327,47
AR6	5.148,00	0,80	4.118,40	3.294,72	22	274,56
AR7	5.421,00	0,80	4.336,80	3.469,44	23	289,12
AR8	5.302,00	0,80	4.241,60	3.393,28	23	282,77
AR9	6.816,00	0,80	5.452,80	4.362,24	29	363,52

PRO1	2.788,00		4.500,00	3.600,00	24	300
TOTALI AREE DI TRASFORMAZIONE	101.872,00		83.767,20	67.013,76	447	5.584,95
AREE DI PEREQUAZIONE / COMPENSAZIONE	46.983,00	0,20	9.396,60			
AREE DI PEREQUAZIONE / COMPENSAZIONE - RIDUZIONE DEL 30% PER TASSO DI PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE	46.983,00	0,20	6.577,62		44	
VOLUMETRIE DA INDICI PREMIALI PER ACQUISIZIONE STRADA E PISTA CICLABILE IN TREVIGLIO	5.996,00	0,20	1.199,20			
VOLUMETRIE DA INDICI PREMIALI PER ACQUISIZIONE STRADA E PISTA CICLABILE IN TREVIGLIO RIDUZIONE DEL 30% PER TASSO DI PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE	5.996,00	0,20	839,44		6	
ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE (PLV, LOTTI INEDIFICATI NEGLI AMBITI B, RECUPERO DEI RUSTICI, EDIFICI EX AGRICOLI)						241
TOTALE ABITANTI/VANI						738

Gli effetti sulla capacità insediativa aggiuntiva nell'applicazione del disposto dell'art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005 e cioè dei diritti edificatori trasferibili su aree edificabili a compensazione della cessione gratuita di aree a standard al Comune, regolati da successivo paragrafo specifico del presente elaborato, possono comportare una capacità insediativa aggiuntiva pari all'applicazione dell'indice edificabile (0,2 mc/mq) attribuito virtualmente a tali aree sulle reali superfici interessate che assommano a 46.983 mq che generano 9.396,60 mc.

Ipotizzando uno sfruttamento di tali aree, nel periodo di validità del Documento di Piano, pari al 70% si determina un volume pari a 6.577,62 mc che genera 44 vani.

Analogamente il PGT vuole favorire l'acquisizione di parti o tutta la strada da realizzare a nord della roggia Brembilla in territorio di Treviglio e a questo scopo attribuisce indici premiali ai titolari di diritti edificatori su aree di trasformazione che garantiscano quote di proprietà delle aree relative a tale nuova strada da cedere gratuitamente al Comune di Castel Rozzone.

Tali aree possono comportare una capacità insediativa aggiuntiva pari all'applicazione dell'indice edificabile (0,2 mc/mq) attribuito virtualmente sulle reali superfici interessate che assommano a 5.996 mq che generano 1.199,20 mc.

Ipotizzando uno sfruttamento di tali aree, nel periodo di validità del Documento di Piano, pari al 70% si determina un volume pari a 839,44 mc che genera 6 vani.

Tutti gli aventi titolo per le aree di trasformazione, possono acquisire diritti edificatori da tutte le aree di compensazione così come definite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi sino a concorrere alla volumetria massima fissata.

Gli aventi titolo delle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8 godono della possibilità di uso esclusivo e riservato dei diritti edificatori generati da specifiche aree di compensazione limitrofe di cui essi stessi sono i medesimi proprietari.

In sintesi quindi la capacità insediativa complessiva di piano in base alle indicazioni della L.R.12/05 è così computata:

Abitanti residenti al 30/06/2010	2.910 abitanti		
Vani insediabili		738 vani	
TOTALE UNITA' DI CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA			3.648 UNITA'

Il dimensionamento del piano sulla base dello studio delle tendenze di sviluppo della popolazione e dei fabbisogni aveva dato origine a una previsione di 3.632 unità che coincide sostanzialmente con la capacità insediativa di piano (3.648 unità).

Per concludere è utile distinguere chiaramente tra i nuovi vani edificabili e l'incremento di popolazione previsto.

Si ribadisce che l'incremento di popolazione al decennio rimane determinato in 261 abitanti pari circa all'9% della popolazione residente con una media di incremento annuo dello 0,9%, sino a giungere nel 2019 ad una popolazione stimata quindi in 3.171 abitanti.

I vani edificabili rispondono quindi a questo sviluppo di popolazione previsto e in più alla *dotazione aggiuntiva fisiologica* di abitazioni dovuta a garantire il fabbisogno di vani che nasce normalmente dalla formazione di nuove famiglie tramite matrimonio o unione di fatto, alla crescente tendenza a vivere da single e dalle necessità derivanti da divorzi e separazioni nonché dalla necessità di risanamento del patrimonio esistente degradato.

Nel complesso i vani edificabili nel decennio saranno 738 unità.

Al termine del primo quinquennio di validità del Documento di Piano del PGT l'Ufficio Tecnico comunale redigerà un primo monitoraggio dello stato di attuazione del PGT confrontando le previsioni di sviluppo della popolazione indicate dal PGT con le reali dinamiche demografiche registrate. L'Amministrazione valuterà la relazione di monitoraggio e deciderà sulla opportunità di modifiche o integrazioni al Documento di Piano.

DOCUMENTO DI PIANO – GENERALITA’

Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e dei certificati di destinazione urbanistica valgono esclusivamente gli elaborati in scala 1:2000 (8 PR per il Piano delle Regole e 6 PS per il Piano dei Servizi) oltre, per le sole aree di trasformazione, l'elaborato 4DP.

Concorrono alla definizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica gli elaborati 7PR, 5PS e, limitatamente alle aree di trasformazione, gli elaborati 3DP, 4/DDP e 4/EDP.

INDICI, PARAMETRI E NORME PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Nel presente elaborato sono riportati i seguenti indici, parametri e norme con le relative descrizioni e definizioni generali, che servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti di trasformazione.

Ove necessario, se non sufficienti, si consultino anche i rimandi espliciti all'articolato dell'elaborato 7PR che vale comunque nella sua interezza anche rispetto al seguente estratto.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli Elaborati 4DP, 4/dDP, 4/eDP, 6PS e dagli elaborati 3DP, 5PS, 7PR.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, limitatamente alla viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie).

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubblica già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scale/ascensore, ottenuto dalla proiezione orizzontale delle rampe.

Sono altresì escluse dal calcolo le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono inoltre esclusi: i porticati pubblici o privati e le logge rientranti (anche se comprese tra tre murature perimetrali).

Per il computo della superficie lorda di pavimento relativamente ai box, agli accessori, valgono le disposizioni di cui agli articoli 14 e 18 dell'elaborato 7PR.

Nel caso di tettoie aperte su tre lati esse non costituiscono mai slp ai fini del computo della volumetria.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte. La superficie eventualmente eccedente rispetto a una profondità di mt 1,50 sarà conteggiata ai fini della verifica della superficie coperta (Sc).

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima di un fabbricato (max)

Per "altezza massima" si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblici prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione e la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano.

Qualora la copertura non sia orizzontale, la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza è data dalla quota media tra il sottogronda e il colmo calcolato nel punto più alto della struttura tra imposta e colmo del tetto.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Va = Volume assegnato (mc)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 14 dell'elaborato 7PR.

Ipp =Indice di permeabilità profonda (mq/mq)

È la quota di Sf per la quale si garantisce la permeabilità profonda.

Per superficie permeabile in modo profondo si intende la parte di superficie fondiaria delle aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo (ad esclusione del Piano di Recupero di Indirizzo – PRI) in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.

L'indice minimo è:

per le zone residenziali e per le attrezzature

pubbliche e di interesse pubblico

Ipp= 0,4 mq/mq (40%)

per le zone produttive e commerciali – terziarie

(15%)

Ipp= 0,15 mq/mq

Tali parametri sono obbligatori per le aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo, mentre sono obiettivo a cui tendere per gli altri casi dove, in ogni caso, dovrà essere dimostrato un miglioramento rispetto alla situazione esistente in termini di Indice di Permeabilità Profonda - Ipp.

Tipologie delle coperture

La copertura di tutti i nuovi edifici sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche storiche e paesaggistico – ambientali del Comune.

In particolare negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le coperture saranno realizzate di norma a due falde inclinate con le tecniche e i materiali indicati dagli elaborati 10/aPR e 11PR.

In generale le terrazze ricavate nelle coperture a due falde saranno realizzate come da abaco (elaborato 11PR) e da prescrizioni puntuali (elaborato 10/aPR) e negli ambiti A dovranno essere visibili solo verso gli affacci interni.

Le modalità di esecuzione delle coperture dei box negli ambiti diversi dall'ambito A sono definite nell'art. 18 dell'elaborato 7PR.

Trasformazioni edilizie onerose

Sono soggetti a versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo le seguenti trasformazioni edilizie:

- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere residenziale compresi i Piani di Recupero Obbligatorî (PRO) in virtù della modificazione di destinazione d'uso connessa a tali strumenti attuativi (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere produttivo, artigianale e/o terziario (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere commerciale (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, D1, se comportanti un incremento volumetrico (anche se derivante dal recupero di volumetria dovuto al calcolo dei vani scala da detrarre dal volume totale esistente così come stabilito all'art. 14 del presente elaborato)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, D1 se comportano modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) secondo le casistiche citate all'art. 46 del presente elaborato.
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3 se comportanti un incremento volumetrico derivante dalla realizzazione dei sottotetti secondo la normativa dell'art. 14.
- tutte quelle previste negli ambiti E salvo nei casi di esenzione dal pagamento degli oneri a favore dei conduttori dei fondi previste dalla legge vigente.

- tutte le ristrutturazioni edilizie negli ambiti B1, B2, B3, D1.

Per gli ambiti A le trasformazioni che comportano versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono riferite alle seguenti modalità:

- recupero dei rustici ad uso residenziale
- recupero dei rustici - accessori - box secondo la casistica di cui all'art. 18 dell'elaborato 7PR
- demolizione con ricostruzione secondo sagoma indicativa
- ristrutturazione degli edifici residenziali
- riabilitazione generale di complesso edilizio
- riabilitazione generale degli edifici residenziali
- tutte le sopraelevazioni
- tutti gli ampliamenti
- tutti i recuperi di volume attraverso la chiusura di vani aperti
- tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) come definiti all'art. 46 dell'elaborato 7PR.

Nei casi di Piani di Recupero che si sostituiscano alle modalità di intervento tutte le trasformazioni e gli interventi previsti sono soggetti al pagamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo.

L'entità degli oneri, la loro riduzione, il versamento del contributo del costo di costruzione e della quota relativa allo smaltimento dei rifiuti sono stabiliti dalla legge vigente e dalle deliberazioni comunali.

Recinzioni

Le recinzioni in tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione non dovranno presentare pareti cieche e sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente.

Le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata (obbligatoriamente riferite all'abaco dei materiali - elaborato 11 PR per gli ambiti A e con valore di indirizzo negli altri ambiti) che garantisca la trasparenza. E' ammessa la piantumazione arretrata rispetto la recinzione di siepi sempreverdi arbustacee, di altezza massima di metri 2,00 e comunque uguali all'altezza massima della recinzione.

La commissione edilizia determina i casi in cui sia possibile che la recinzione presenti pareti chiuse nel limite massimo del 50%.

Nei casi di piantumazione di siepi e di essenze rampicanti dovranno essere messi a dimora alle distanze previste dal Codice Civile salvo diverse pattuizioni con i confinanti.

Nel caso di recinzioni esistenti sarà sempre la Commissione Edilizia a valutare eventuali integrazioni e/o modificazioni sempre nel rispetto del limite del 50% di trasparenza della recinzione.

L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2,00.

Sono assolutamente vietati nelle recinzioni reti fitte o teli coprenti anche in coesistenza con siepi in quanto non garantiscono la trasparenza.

Finiture e materiali

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 10/aPR (allegato D).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Aree di trasformazione destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale, produttivo – artigianale, terziario e commerciale e alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale

Con specifiche sigle sono indicati i comparti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla presentazione di piani attuativi (elaborato 4DP).

In tutte le aree di trasformazione subordinate alla presentazione dei piani attuativi vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard e viabilità comprese nel perimetro dei piani attuativi rispettando quantità e posizione di tali attrezzature pubbliche così come riportate nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS).

Le convenzioni dei piani attuativi conterranno gli obblighi relativi alla cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e alla realizzazione delle opere in essi previsti come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione e secondo le indicazioni degli elaborati 4/d DP e 4/e DP. I piani attuativi per le aree di trasformazione, la cui redazione e approvazione è obbligatoria, consistono nei piani di lottizzazione convenzionati residenziali e produttivi, nei piani particolareggiati, nei programmi integrati di intervento e nei piani per gli insediamenti produttivi.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione sia quelli prevalentemente residenziali, sia quelli prevalentemente produttivi, artigianali e/o terziario, sia quelli a carattere commerciale gli elaborati 4/d DP e 4/eDP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione e per i Piani di Recupero Obbligatori (PRO) contengono gli obblighi fondamentali da trascrivere nelle Convenzioni e una disposizione esemplificativa dei volumi edificabili.

All'interno delle aree di trasformazione, nei casi di rifacimento del manto stradale o di nuova realizzazione, è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

Nei medesimi elaborati 4/d DP e 4/e DP sono contenuti i fogli degli Elementi inderogabili da riportare in Convenzione.

Nel medesimo elaborato 04/d DP sono contenuti gli Elementi inderogabili da riportare in Convenzione. In tutti gli ambiti di trasformazione vanno rispettati prescrizioni e limiti disegnati e trascritti nell'elaborato 01/c DP (Analisi dello stato di fatto: fattori che vincolano e orientano le trasformazioni), sia derivanti dalle leggi vigenti sia normati dall'elaborato 07 PR del PGT, indipendentemente dalla trascrizione nell'elaborato 04 DP. In tutti gli ambiti di trasformazione le tavole grafiche e gli allegati contenuti nell'elaborato 04/d DP se firmati per accettazione dagli aventi

titolo, proprietari o affittuari (questi ultimi con assenso scritto e registrato delle proprietà) dei singoli ambiti di trasformazione e debitamente registrati corrispondono a tutti gli effetti ad approvazione del piano attuativo e consentono quindi di procedere all'edificazione attraverso semplice titolo abilitativo soggetto tuttavia agli obblighi e alle prescrizioni contenute negli *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione*.

In caso si vogliano invece apportare modifiche alla distribuzione planivolumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP sarà necessario presentare un piano attuativo in variante nel rispetto dei limiti volumetrici, di altezze, di quantità di aree di cessione e standard, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come meglio esplicitato nelle descrizione delle specifiche Aree di trasformazione.

Ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale (ATR1, ATR2, AR1, AR2, AR3, AR4, AR5, AR6, AR7, AR8) e PRO1 (vedi art. 33 dell'elaborato 7PR)

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) associazioni politiche, sindacali, culturali, strutture museali;

d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e) ristoranti, bar;

f) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

g) uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;

h) garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

i) artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1

L'ambito di trasformazione ATR1 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 19.328 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 15.461 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 1.289 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 24.160 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione ATR1 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 24.160 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St. La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione ATR1 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 24.160 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 4.832 mc (24.160 mq * 0,2 = 4.832 mc).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 24.160 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni inerenti il paesaggio e la compatibilità con il PTCP

Fatti salvi i contenuti dell'elaborato 2DP (Quadro ricognitivo), all'interno della ATR1, in corrispondenza dell'estremo suo confine ovest è disegnata negli elaborati 4DP e 4/d DP una fascia di rispetto dell'abitato che ai sensi dell'art. 61 del PTCP della Provincia di Bergamo risponde all'esigenza di creare un fondale visivo costituito da alberature.

Tale fascia è inedificabile, è parte della superficie territoriale, è di carattere privato e può essere recintata nei modi fissati dalla normativa (art. 16 dell'elaborato 7PR).

La parte dell'area di trasformazione ATR1 soggetta alla normativa degli articoli 64 e 66 del PTCP della Provincia di Bergamo coincide nell'elaborato 4DP e nell'elaborato 4/d DP con le destinazioni a verde pubblico e a infrastrutture viarie (completamento della nuova viabilità a nord del Comune e relativo sistema dei parcheggi).

In essa il PGT provvede nei citati elaborati 4DP e 4/d DP a definire la perimetrazione delle aree di cui all'articolo 66 del PTCP come individuate alle Tav. E2.2 e E4, con una migliore definizione dei contorni, fermo restando l'ordine di grandezza dimensionale delle fasce e/o degli areali.

Le aree di cui sopra saranno utilizzate per uso pubblico e più esattamente per verde pubblico (art. 25 dell'elaborato 7PR) per parcheggi pubblici (art. 29 dell'elaborato 7PR) e viabilità (art. 22 dell'elaborato 7PR).

AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2

L'ambito di trasformazione ATR2 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 13.488 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 10.790,40 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 899,20 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 16.860 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione ATR2 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di trasferire diritti edificatori su aree di compensazione della medesima proprietà individuate nel Documento di Piano dalle lettere A e B (destinata a parco pubblico e vasca di laminazione naturalizzata – cfr elaborato 6PS) da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi sino alla superficie massima di 19.966 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 3.993,20 mc ($19.966 \text{ mq} * 0,2 = 3.993,20 \text{ mc}$).

Le aree di compensazione A e B generano di diritti edificatori esclusivamente a favore della ATR2.

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 17.481,20 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria. Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nello schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP sono trascritte la volumetria massima assegnata e quella comprensiva dei diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

I contenuti relativi all'utilizzo dei diritti edificatori relativi al volume assegnato e a quello derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni inerenti il paesaggio e la compatibilità con il PTCP

Fatti salvi i contenuti dell'elaborato 2DP (Quadro ricognitivo), all'interno della ATR2 è obbligo conservare i filari arborei continui che determinano il paesaggio segnalati nella tav. E5.4n del PTCP della Provincia di Bergamo e riportati nell'elaborato 4DP e nell'elaborato 4/d DP del PGT. Deve essere inoltre valorizzata la matrice rurale degli insediamenti anche attraverso l'uso di materiali, tecniche e tipologie riferite a tale matrice (art. 60 punto 3 comma 2 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo).

Inoltre le espansioni e trasformazioni urbane saranno orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Il risultato sarà ricercato attraverso la previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle aree adiacenti al territorio agricolo individuate negli

elaborati grafici (4DP e 4/d DP) come aree di rispetto dell'abitato ai sensi dell'art. 62 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo.

In questo senso all'interno della ATR2, in corrispondenza dell'estremo suo confine est è disegnata nell'elaborato 4/d DP e nell'elaborato 4DP una fascia di rispetto dell'abitato per creare un fondale visivo costituito da alberature.

Tale fascia è inedificabile, è parte della superficie territoriale, è di carattere privato e può essere recintata nei modi fissati dalla normativa (art. 16 dell'elaborato 7PR).

AREA RESIDENZIALE AR1

L'ambito di trasformazione AR1 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 5.674,40 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 4.539,52 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 378,29 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 7.093 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR1 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 7.093 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR1 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 7.093 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 1.418,60 mc ($7.093 \text{ mq} * 0,2 = 1.418,60 \text{ mc}$).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 7.093 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Le rotatorie di via Campazzo e di corso Europa a nord di via Presolana sono da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR1, AR6 e AR7.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo delle rotatorie e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

Nell'ambito AR1 tra le aree di cessione è riservato uno spazio specifico disegnato nell'elaborato 4/d DP per consentire l'insediamento di un distributore di carburante che deve rispettare le norme di cui all'elaborato 1/f DP (capitolo relativo alla disciplina per la razionalizzazione della rete distributiva di carburanti – L.R. 2 febbraio 2010 n° 6).

L'area sarà ceduta dal Comune in concessione al gestore con apposito atto.

Il progetto definitivo dell'insediamento AR1 dovrà rispettare in particolare accessi e disimpegni che consentano il funzionamento del distributore di carburante.

L'area AR1 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR2

L'ambito di trasformazione AR2 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 6.707,20 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 5.365,76 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 447,15 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 8.384 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

E' possibile attuare l'area di trasformazione AR2 in due comparti separati "a" e "b" così come riportati nell'elaborato 04DP e nel rispetto del disegno unitario riportato nella scheda 04/d DP. La suddivisione dei volumi edificabili va aggiunta all'interno del documento *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione* e identicamente nei singoli permessi di costruire convenzionati.

Le aree a standard di cessione sono quelle riportate nella scheda AR2 dell'elaborato 04/d DP e nell'elaborato 06PS così come ricadono nei due distinti perimetri.

Condizione indispensabile per l'esecuzione delle previsioni del piano attuativo in due comparti separati è l'accettazione integrale della scheda relativa all'AR2 dell'elaborato 04/d DP e la sottoscrizione di un unico atto di impegno *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione* così come integrato nei precedenti capoversi.

I due comparti potranno essere realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato autonomi le cui convenzioni riprenderanno gli obblighi già stipulati e riportati nell'atto di impegno *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione* di cui sopra.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR2 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 8.384 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St. La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR2 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 8.384 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 1.676,80 mc ($8.384 \text{ mq} * 0,2 = 1.676,80 \text{ mc}$).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 8.384 mc.

La suddivisione dei volumi edificabili di compensazione / perequazione tra i due comparti “a” e “b” va riportata all'interno del documento *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione* e identicamente nei singoli permessi di costruire convenzionati.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

La rotatoria lungo la SP 126 in prossimità dell'incrocio con via Nazioni Unite è da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR2, AR8 e AR9.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo della rotatoria e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

Tra gli obblighi inderogabili da riportare in Convenzione sussiste la realizzazione della pista ciclo pedonale extra comparto così come rappresentata nella scheda AR2 dell'elaborato 04/d DP, nel Piano dei Servizi (elaborato 06PS) e nel Documento di Piano (04DP) che dovrà avvenire nella sua interezza a carico del titolare del primo Permesso di Costruire convenzionato previa accettazione di compensazione immediata di spesa da parte di tutte le proprietà coinvolte in queste aree secondo i millesimi di volumetria loro attribuibili nell'ambito dell'area di trasformazione AR2.

L'area AR2 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità, tuttavia in continuità con l'esigenza di creare un fondale verde e alberato rispetto all'agricolo il PGT prevede la realizzazione di una pista ciclabile alberata lungo il confine sud dell'area di trasformazione medesima.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR3

L'ambito di trasformazione AR3 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 7.824 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 6.259,20 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 521,60 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 9.780 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR3 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di trasferire diritti edificatori su aree di compensazione della medesima proprietà individuate nel Documento di Piano dalla lettera G (destinata alla realizzazione del sistema argine – pista ciclabile – cfr elaborato 6PS) da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi sino alla superficie massima di 5.958 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 1.191,60 mc ($5.958 \text{ mq} * 0,2 = 1.191,60 \text{ mc}$).

L'area di compensazione G genera di diritti edificatori esclusivamente a favore della AR3.

Inoltre per l'area di trasformazione AR3 gli aventi titolo ad edificare godono, oltre che dell'area G di compensazione, della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione

(scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 9.780 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

Quindi oltre all'area di compensazione G la superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR3 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 3.822 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 764,40 mc ($3.822 \text{ mq} * 0,2 = 764,40 \text{ mc}$). Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 9.780 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nello schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP sono trascritte la volumetria massima assegnata e quella comprensiva dei diritti edificatori di compensazione relativamente all'area G.

I contenuti relativi all'utilizzo dei diritti edificatori relativi al volume assegnato e a quello derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione liberamente reperiti in aggiunta in altre aree di compensazione diverse dalla lettera G come meglio precisato sopra sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni inerenti il paesaggio e la compatibilità con il PTCP

Fatti salvi i contenuti dell'elaborato 2DP (Quadro ricognitivo), l'area AR3 interessa molto marginalmente e con ridottissime dimensioni le Aree agricole con finalità di protezione e conservazione di cui all'Art. 65 e all'art.93, comma 4 delle norme tecniche del PTCP della Provincia di Bergamo.

Il PGT nell'elaborato 4/d DP dettaglia e approfondisce i caratteri delle limitate trasformazioni territoriali che intende realizzare motivate essenzialmente dalle necessità di realizzare il nuovo argine - pista ciclabile che genera una vasca di laminazione per le esondazioni della roggia Brembilla.

Per la roggia Brembilla valgono nel PGT le prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo ed in particolare la valorizzazione a carattere turistico – sportivo affidato alla realizzazione dell'argine - pista ciclabile di cui sopra e provvede a definire alla scala del Documento di Piano e del Piano dei Servizi i perimetri delle aree di cui all'art. 65 del PTCP anche con marginali e lievissime modificazioni dovute al cambio di scala ma mantenendo le fasce degli spazi liberi interurbani.

Inoltre è inserita una fascia – diaframma vegetazionale definita nel PGT (elaborati 4DP e 4/d DP) in parte come verde pubblico con pista ciclabile e in parte come una fascia di rispetto dell'abitato anche con funzione di fondale visivo costituito da alberature.

Tale fascia di rispetto dell'abitato è inedificabile, è parte della superficie territoriale, è di carattere privato, può essere recintata nei modi fissati dalla normativa (art. 16 dell'elaborato 7PR) ed è situata all'estremo ovest dell'area di trasformazione medesima.

AREA RESIDENZIALE AR4

L'ambito di trasformazione AR4 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 3.184 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 2.547,20 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 212,27 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 3.980 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR4 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 3.980 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St. La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR4 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 3.980 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 796 mc (3.980 mq * 0,2 = 796 mc).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 3.980 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

L'area AR4 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo **AMBITI DI TRASFORMAZIONE** e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR5

L'ambito di trasformazione AR5 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 4.912 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 3.929,60 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 327,47 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 6.140 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR5 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 6.140 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St. La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR4 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 6.140 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 1.228 mc (6.140 mq * 0,2 = 1.228 mc).

Il volume massimo comprensivo dei diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 6.140 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria. Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni inerenti il paesaggio e la compatibilità con il PTCP

Fatti salvi i contenuti dell'elaborato 2DP (Quadro ricognitivo), all'interno della AR5 è obbligo conservare i filari arborei continui che determinano il paesaggio segnalati nella tav. E5.4n del PTCP della Provincia di Bergamo e riportati nell'elaborato 4DP e nell'elaborato 4/d DP del PGT. Deve essere inoltre valorizzata la matrice rurale degli insediamenti anche attraverso l'uso di materiali, tecniche e tipologie riferite a tale matrice (art. 60 punto 3 comma 2 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo).

Inoltre le espansioni e trasformazioni urbane saranno orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Il risultato sarà ricercato attraverso la previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle aree adiacenti al territorio agricolo individuate negli elaborati grafici (4DP e 4/d DP) come aree a verde pubblico con la significativa presenza di una pista ciclabile ai sensi dell'art. 62 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo.

In questo senso all'interno della AR5, in corrispondenza dell'estremo suo confine est è disegnata nell'elaborato 4/d DP e nell'elaborato 4DP una pista ciclabile nel verde pubblico.

AREA RESIDENZIALE AR6

L'ambito di trasformazione AR6 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 4.118,40 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 3.294,72 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 274,56 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 5.148 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR6 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di trasferire diritti edificatori su aree di compensazione della medesima proprietà individuate nel Documento di Piano dalle lettere C e D da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi sino alla superficie massima di 4.228 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 845,60 mc ($4.228 \text{ mq} * 0,2 = 845,60 \text{ mc}$).

Le aree di compensazione C (destinata alla realizzazione del nuovo magazzino comunale – cfr elaborato 6PS) e D generano di diritti edificatori esclusivamente a favore della AR6.

Inoltre per l'area di trasformazione AR6 gli aventi titolo ad edificare godono, oltre che delle aree C e D di compensazione, della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di

compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 5.148 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

Quindi oltre alle aree di compensazione C e D la superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR6 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 920 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 184 mc ($920 \text{ mq} * 0,2 = 184 \text{ mc}$).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 5.148 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nello schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP sono trascritte la volumetria massima assegnata e quella comprensiva dei diritti edificatori di compensazione relativamente alle aree C e D.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione liberamente reperiti in aggiunta in altre aree di compensazione diverse dalle lettere C e D come meglio precisato sopra sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Le rotatorie di via Campazzo e di corso Europa a nord di via Presolana sono da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR1, AR6 e AR7.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo delle rotatorie e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

L'area AR6 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR7

L'ambito di trasformazione AR7 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 4.336,80 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 3.469,44 (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 289,12 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 5.421 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR7 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di trasferire diritti edificatori su aree di compensazione della medesima proprietà individuate nel Documento di Piano dalla lettera E (destinata a parco pubblico – cfr elaborato 6PS) da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi sino alla superficie massima di 2.600 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 520 mc ($2.600 \text{ mq} * 0,2 = 520 \text{ mc}$).

L'area di compensazione E genera di diritti edificatori esclusivamente a favore della AR7.

Inoltre per l'area di trasformazione AR7 gli aventi titolo ad edificare godono, oltre che dell'area E di compensazione, della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei

Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 5.421 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

Quindi oltre all'area di compensazione E la superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR7 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 2.821mq che genera una volumetria aggiuntiva di 564,20 mc ($2.821 \text{ mq} * 0,2 = 564,20 \text{ mc}$). Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 5.421 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nello schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP sono trascritte la volumetria massima assegnata e quella comprensiva dei diritti edificatori di compensazione relativamente all'area E.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione liberamente reperiti in aggiunta in altre aree di compensazione diverse dalla lettera E come meglio precisato sopra sarà monetizzata.

I contenuti relativi all'utilizzo dei diritti edificatori relativi al volume assegnato e a quello derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

Le rotatorie di via Campazzo e di corso Europa a nord di via Presolana sono da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR1, AR6 e AR7.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo delle rotatorie e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

L'area AR7 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità (salvo una frazione minima all'estremità sud del lotto che può rientrare nelle modifiche di allineamento dei limiti di zona consentiti dal PTCP).

Tuttavia in continuità con l'esigenza di creare un fondale verde e alberato rispetto all'agricolo il PGT prevede la realizzazione di una fascia alberata a verde pubblico lungo il confine sud dell'area di trasformazione medesima.

La frazione minima a sud del lotto ricade comunque nelle *aree di primo riferimento per la pianificazione locale* (art.93 del PTCP).

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR8

L'ambito di trasformazione AR8 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 4.241,60 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 3.393,28 (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 282,77 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 5.302 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR8 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di trasferire diritti edificatori su aree di compensazione della medesima proprietà individuate nel Documento di Piano dalla lettera F (destinata a parco pubblico – cfr elaborato 6PS) da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi sino alla superficie massima di 2.099 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 419,80 mc ($2.099 \text{ mq} * 0,2 = 419,80 \text{ mc}$).

L'area di compensazione F genera di diritti edificatori esclusivamente a favore della AR8.

Inoltre per l'area di trasformazione AR8 gli aventi titolo ad edificare godono, oltre che dell'area F di compensazione, della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei

Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 5.302 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

Quindi oltre all'area di compensazione F la superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR8 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 3.203 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 640,6 mc ($3.203 \text{ mq} * 0,2 = 640,6 \text{ mc}$).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 5.302 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nello schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP sono trascritte la volumetria massima assegnata e quella comprensiva dei diritti edificatori di compensazione relativamente all'area F.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione liberamente reperiti in aggiunta in altre aree di compensazione diverse dalla lettera F come meglio precisato sopra sarà monetizzata.

I contenuti relativi all'utilizzo dei diritti edificatori relativi al volume assegnato e a quello derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

La rotatoria lungo la SP 126 in prossimità dell'incrocio con via Nazioni Unite è da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR2, AR8 e AR9.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo della rotatoria e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

L'area AR8 ricade completamente negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità, tuttavia in continuità con l'esigenza di creare un fondale verde e alberato rispetto all'agricolo il PGT prevede la realizzazione di una fascia alberata a verde pubblico lungo il confine sud dell'area di trasformazione medesima che si estende anche con una pista ciclabile lungo il lato est dell'area.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo **AMBITI DI TRASFORMAZIONE** e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA RESIDENZIALE AR9

L'ambito di trasformazione AR9 è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/d DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 5.452,80 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 4.362,24 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 363,52 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/d DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/d DP)

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 6.816 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/d DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/d DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione AR9 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 6PS tranne quelle legate biunivocamente alle aree di trasformazione ATR2, AR3, AR6, AR7 e AR8) fino a un massimo di volume edificabile pari a 6.816 mc generato da un indice territoriale limite pari a 1mc/mq di St.

La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione AR9 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 6.816 mq che genera una volumetria aggiuntiva di 1.363,20 mc ($6.816 \text{ mq} * 0,2 = 1.363,20 \text{ mc}$).

Il volume massimo comprensivo di tutti i diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 6.816 mc.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 4/d DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Lo schema planivolumetrico contenuto nell'elaborato 4/dDP è riferito alla volumetria massima assegnata esclusi eventuali diritti edificatori di compensazione.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 4/dDP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 4/dDP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata.

I contenuti relativi alle modifiche dovuti all'utilizzo dei diritti edificatori di compensazione saranno trascritti nelle Convenzioni.

La rotatoria lungo la SP 126 in prossimità dell'incrocio con via Nazioni Unite è da attribuire per la realizzazione in modo solidale alle aree AR2, AR8 e AR9.

L'Amministrazione Comunale predispone il progetto definitivo - esecutivo della rotatoria e distribuisce proporzionalmente ai volumi effettivamente realizzabili nei diversi piani attuativi (senza ricorso dei diritti edificatori di compensazione) gli oneri derivanti da versare in un fondo comunale costituito alla scopo.

L'obbligo a versare tali oneri è trascritto nelle Convenzioni relative alle diverse aree di trasformazione.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni inerenti il paesaggio e la compatibilità con il PTCP

Fatti salvi i contenuti dell'elaborato 2DP (Quadro ricognitivo), all'interno della AR9 è obbligo conservare i filari arborei continui che determinano il paesaggio segnalati nella tav. E5.4n del PTCP della Provincia di Bergamo e riportati nell'elaborato 4DP e nell'elaborato 4/d DP del PGT. Deve essere inoltre valorizzata la matrice rurale degli insediamenti anche attraverso l'uso di materiali, tecniche e tipologie riferite a tale matrice (art. 60 punto 3 comma 2 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo).

Inoltre le espansioni e trasformazioni urbane saranno orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Il risultato sarà ricercato attraverso la previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle aree adiacenti al territorio agricolo individuate negli elaborati grafici (4DP e 4/d DP) come aree a verde pubblico con la significativa presenza di una pista ciclabile ai sensi dell'art. 62 delle norme del PTCP della Provincia di Bergamo.

In questo senso all'interno della AR9, in corrispondenza dell'estremo suo confine sud è disegnata nell'elaborato 4/d DP e nell'elaborato 4DP un'area di verde pubblico per creare un fondale visivo costituito da alberature che prosegue verso nord sino alla viabilità di progetto.

L'area AR9 ricade in parte negli *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* dal PTCP e in parte nelle *aree di primo riferimento per la pianificazione locale* (art.93 del PTCP) e quindi senza particolari prescrizioni di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo.

PRO1

L'ambito di trasformazione PRO1 è soggetto, oltre all'art. 33 dell'elaborato 7PR, a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per i Piani di Recupero Obbligatori - e in particolare:

Volumetria massima assegnata = 4.500,00 mc di cui:

Volume edificabile residenziale = 3.600,00 mc (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/e DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/e DP)

Slp edificabile commercio / terziario = 300,00 mq (quantità indicativa se riferita a piano attuativo differente da quello riportato nell'elaborato 4/e DP, quantità prescrittiva se viene accettato il piano attuativo riportato nell'elaborato 4/e DP).

Altezza massima = 9,50 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,4 mq/mq di Sf

Rapporto di Copertura Rc = 1/3

Superficie Territoriale = 2.788,00 mq

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/e DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/e DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Ambiti PRO a destinazione prevalente commerciale e terziario (PRO2, PRO3, PRO4) (vedi art. 33 dell'elaborato 7PR)

Le destinazioni ammesse negli ambiti PRO a destinazione prevalente commerciale e terziario sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- a) attività commerciali (esercizi di vicinato), alimentari e non alimentari e terziario;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- b) ristoranti, bar;
- c) teatri e cinematografi;
- d) alberghi e pensioni
- e) due abitazioni al massimo, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di SIp, da computarsi oltre l'indice di UT.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

PRO2

L'ambito di trasformazione PRO2 è soggetto, oltre all'art. 33 dell'elaborato 7PR, a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per i Piani di Recupero Obbligatori - e in particolare:

Superficie Territoriale = 6.840 mq

Utilizzazione Territoriale $U_t = 0,6$ mq/mq

Slp massima = 4.104 mq

Altezza massima = 10,00 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/e DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/e DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

I parcheggi interrati, se aperti all'uso pubblico, con regolamento riportato in Convenzione che determina gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate, sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

PRO3

L'ambito di trasformazione PRO3 è soggetto, oltre all'art. 33 dell'elaborato 7PR, a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per i Piani di Recupero Obbligatoriosi - e in particolare:

Superficie Territoriale = 3.844 mq

Utilizzazione Territoriale $U_t = 0,6$ mq/mq

Slp massima = 2.306,40 mq

Altezza massima = 10,00 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/e DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/e DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

I parcheggi interrati, se aperti all'uso pubblico, con regolamento riportato in Convenzione che determina gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate, sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

PRO4

L'ambito di trasformazione PRO4 è soggetto, oltre all'art. 33 dell'elaborato 7PR, a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per i Piani di Recupero Obbligatori - e in particolare:

Superficie Territoriale = 2.984 mq

Utilizzazione Territoriale $U_t = 0,6$ mq/mq

Slp massima = 1.790,40 mq

Altezza massima = 10,00 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente da quanto previsto nell'elaborato 4/e DP. Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile di progetto segnalate nell'elaborato 4/e DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6 PS). Nei piani attuativi deve essere prevista a carico degli aventi titolo ad edificare la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

I parcheggi interrati, se aperti all'uso pubblico, con regolamento riportato in Convenzione che determina gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate, sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, artigianale e terziario

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva - artigianale e terziario sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti produttivi – artigianali e terziari;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 (consentite solo per ATI 2)

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione) anche aperte all'uso pubblico max mq slp = 150 con limitazione dell'orario di apertura in coincidenza con quello delle aziende;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

e) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

f) due abitazioni al massimo, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di UT.

Le destinazioni (b), (c), (d) e (e) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE ATII

L'area di trasformazione ATII a destinazione produttiva, artigianale e terziaria è soggetta a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione e in particolare:

Superficie Territoriale = 7.382 mq

Utilizzazione Territoriale $U_t = 0,45$ mq/mq

Slp massima = 3.322,00 mq

Altezza massima $H = 12,00$

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione). Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile segnalate nel progetto e previste nel Piano dei Servizi (elaborati 6 PS) compresa la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

I parcheggi pubblici possono essere di proprietà privata se aperti all'uso pubblico con regolamento riportato in Convenzione, che determini gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate. Tali parcheggi sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

Nel piano attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nell'ATI 1, in corrispondenza dei lati sud ed ovest del lotto, è disegnata nell'elaborato 04/d DP e nell'elaborato 04 DP una fascia di rispetto dell'abitato per creare un fondale visivo costituito da alberature.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE ATI2

L'area di trasformazione ATI2 a destinazione produttiva, artigianale e terziaria è soggetta a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione e in particolare:

Superficie Territoriale = 14.293 mq

Utilizzazione Territoriale $U_t = 0,6$ mq/mq

Slp massima = 8.575,80 mq

Altezza massima $H = 12,00$

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione). Tuttavia sono da rispettare le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile segnalate nel progetto e previste nel Piano dei Servizi (elaborati 6 PS) compresa la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.). I parcheggi interrati, se aperti all'uso pubblico, con regolamento riportato in Convenzione che determina gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate, sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

I parcheggi pubblici possono essere di proprietà privata se aperti all'uso pubblico con regolamento riportato in Convenzione, che determini gli orari di apertura contemporanei a quelli delle attività insediate. Tali parcheggi sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

Nel piano attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 4/d DP.

È data altresì facoltà di suddividere l'Area di Trasformazione in due comparti autonomi, in accordo tra tutti gli aventi titolo ad edificare che devono trascrivere e sottoscrivere tale accordo in un atto d'obbligo che contenga anche tutti gli *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione* di cui

all'elaborato 4/dDP. La sottoscrizione di tale atto che deve garantire tutte le quantità di aree in cessione o di uso pubblico e che avrà come allegato una soluzione plani volumetrica coerente somma di due comparti separati è prodromica alla formazione, stipula e approvazione delle due Convenzioni autonome facenti parte in questo caso di due piani di lottizzazione separati che dovranno essere approvati secondo le procedure di legge. Nel caso di ricorso alla soluzione di due comparti autonomi rimangono tutti gli obblighi relativi al rispetto delle quantità edificabili complessive che saranno quindi suddivise tra i due comparti, alla realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.) e alla realizzazione delle opere per la viabilità veicolare e ciclabile segnalate nel Piano dei Servizi (elaborato 06 PS). Rimangono valide tutte le altre prescrizioni contenute nel paragrafo Area di Trasformazione Industriale ATI 2.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione. Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Per tale ambito vale la possibilità di utilizzare la soluzione plani volumetrica contenuta nell'elaborato 04/d DP nei termini e nelle modalità definite dal precedente paragrafo AMBITI DI TRASFORMAZIONE e ricorrere quindi al permesso di costruire convenzionato.

Aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005) con attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo

In queste aree definite di compensazione e segnate con apposita grafia nell'elaborato 4DP e nel Piano dei Servizi (elaborato 6PS) il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di trasformazione prevalentemente residenziale o che il proprietario dell'area di trasformazione e delle aree di compensazione sia il medesimo.

Il trasferimento dei diritti edificatori si verifica ed è applicabile solo congiuntamente alla trascrizione, nella Convenzione relativa al piano attuativo, dell'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione sopra descritta nei modi e nei tempi previsti nella Convenzione medesima.

Le quantità massima per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'IT 0,2 mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile così come specificato per i singoli casi nell'elaborato 4/d DP oltre che dalle norme sopra descritte per ciascuna area.

Nel caso di realizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale nelle aree di compensazione degli standard urbanistici permane l'obbligo di rispettare i seguenti indici e parametri:

Altezza massima	H = 10,00
Rapporto di copertura	Rc = 1/3
Ipp (Indice di permeabilità profonda)	= 0,40 mq/mq di Sf

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

È sempre possibile non esercitare l'opzione di cui al presente paragrafo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Al termine dei 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Piano dei Servizi del PGT, la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori delle aree di compensazione decade e la destinazione di tali aree viene decisa attraverso variante urbanistica del PGT.

Per l'area di trasformazione ATR2 e per le aree AR3 AR6, AR7, AR8 gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso esclusivo e riservato dei diritti edificatori generati rispettivamente dalle aree di compensazione A e B (area di trasformazione ATR2), aree di compensazione G (AR3),

C e D (AR6), area E (AR7) e area F (AR8) così come identificate nel Piano dei Servizi, nell'elaborato 4DP e nell'elaborato 4/d DP. Tale possibilità va esercitata nei tempi di cui al precedente capoverso.

Tali diritti edificatori si sommano e si integrano a quelli di cui al successivo paragrafo sempre fermo il limite massimo edificabile stabilito ambito per ambito nei paragrafi precedenti e nell'elaborato 4/d DP.

Aree di trasformazione per acquisizione aree per la realizzazione di strada e pista ciclabile parzialmente in Comune di Treviglio da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005) con volumetrie derivanti da indici premiali da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo

Il Documento di Piano prevede meccanismi premiali in termini di diritti edificatori aggiuntivi, per gli operatori interessati alle aree di trasformazione che portino “in dote” aree già acquisite in Comune di Treviglio da cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale per la realizzazione della strada prevista parzialmente nel territorio del medesimo Comune a nord della Roggia Brembilla dai due PGT confinanti.

La realizzazione di tale arteria è di fondamentale importanza per il Comune di Castel Rozzone e quindi è altrimenti urgente e fondamentale venire in possesso delle aree necessarie nel Comune di Treviglio.

Le quantità massima derivante dal trasferimento degli indici edificatori generati dall’acquisizione delle aree per la realizzazione della strada di cui sopra sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all’applicazione dell’IT 0,2 mc/mq sull’area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile così come specificato per i singoli casi nell’elaborato 4/d DP oltre che dalle norme sopra descritte per ciascuna area.

Il trasferimento dei diritti edificatori si verifica ed è applicabile solo congiuntamente alla trascrizione, nella Convenzione relativa al piano attuativo, dell’impegno alla cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area di compensazione sopra descritta nei modi e nei tempi previsti nella Convenzione medesima.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell’elaborato 7PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I art 4; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19,20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23, 24, 25; Cap. III artt. 26, 27, 28, 29, 30, 31; Cap. V art. 41; Titolo V, Cap. II art. 46) per le parti di competenza.

È sempre possibile non esercitare l’opzione di cui al presente paragrafo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Tali diritti edificatori si sommano e si integrano a quelli di cui al precedente paragrafo sempre fermo il limite massimo edificabile stabilito ambito per ambito nei paragrafi precedenti e nell’elaborato 4/d DP.

Il registro delle cessioni dei diritti edificatori

Entro 10 giorni dalla data di approvazione definitiva del PGT è istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale il "registro delle cessioni dei diritti edificatori" (LR 12/2005 art. 11 comma 4).

Su tale registro che va tenuto aggiornato e disponibile alla consultazione pubblica vengono trascritti i trasferimenti dei diritti edificatori specificando a favore di quale ente o persona fisica sia avvenuto il trasferimento e da parte di chi con evidenziate le entità numeriche relative in termini di mc/mq.

In connessione a tali trasferimenti, nel registro vengono segnate le conseguenti cessioni gratuite al Comune, con evidenziata l'entità quantitativa di tali cessioni in termini di mq di superficie territoriale.

Parallelamente vengono registrate anche le variazioni catastali relative e gli eventuali frazionamenti resisi necessari.

ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

Il Documento di Piano e il PGT in generale riprendono i contenuti della pianificazione paesistica così come individuati dal PTCP della Provincia di Bergamo.

Innanzitutto viene tutelato il territorio agricolo e vengono individuate vaste aree agricole di rispetto urbano non soggette a trasformazione.

Totalmente ricompresi nel Documento di Piano sono le aree di valore paesaggistico ed ecologico, ed in particolare i rispetti del Fosso Bergamasco e della roggia Brembilla (artt. 64, 65, 66 del PTPR) oltre che gli elementi della rete ecologica provinciale (art. 75 del PTCP).

In tali ambiti è da perseguire la conservazione, la riqualificazione e il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

Il PGT somma alla rete ecologica principale provinciale nuovi elementi progettuali che interagiscono con il sistema esistente individuato dal PTCP.

Al varco della roggia Brembilla (corridoio di 2° livello provinciale – varchi – spazi aperti – di connessione tra altre componenti della maglia ecologica) si somma all'estremità est del Comune il corridoio secondario di progetto tra la roggia medesima e il Fosso Bergamasco (così come da osservazioni alla VAS della provincia di Bergamo) oltre che un altro corridoio secondario di progetto in prossimità dell'area verde di progetto caratterizzata dal sistema di vasche di laminazione.

Il PGT quindi contribuisce fattivamente ad incrementare il sistema della rete ecologica della zona. All'interno di tali aree di pregio ambientale non sono consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo (fatta eccezione per il traguardo / obiettivo della regolamentazione delle acque esondative situato a sud della roggia Brembilla in corrispondenza di via San Carlo).

Nelle aree di interesse ambientale è vietata la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione.

Per quanto riguarda il Fosso Bergamasco e la roggia Brembilla si rimanda alla normativa del Piano delle Regole (art. 24 dell'elaborato 7PR) che a sua volta recepisce le norme del PTCP stesso.

Vengono riportati nella cartografia del Documento di Piano (elaborato 4DP) i filari e gli arbusteti – siepi e il sistema viene implementato con nuovi filari e arbusteti per la ricostruzione del paesaggio agrario.

Nel PGT il quadro paesistico ambientale è completato dall'individuazione dei beni le cui caratteristiche fisico-morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare (LR 12/05 art. 10) (elaborato 9PR).

Inoltre tutte le aree di trasformazione descritte precedentemente sono state sottoposte alla verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo prevedendo interventi consistenti di riqualificazione paesaggistico – ambientale.

Infine la Carta del Paesaggio (elaborato 4/c DP) ha fornito elementi determinanti riportati negli elaborati 10PR e 10/a PR (Modalità di intervento e prescrizioni puntuali), nelle norme del Piano delle Regole (elaborato 7PR) e nel medesimo Documento di Piano (4DP).

In sintesi merito al sistema ambientale gli obiettivi del PGT sono:

- a) salvaguardare il sistema naturale ambientale, tenendo conto della vicinanza che il Comune ha con il PLIS “Geradadda”, individuando gli opportuni vincoli di protezione, ma anche proponendo interventi di riqualificazione del territorio quali ad esempio la creazione di verde pubblico e di piste ciclabili in supporto alla fruizione dell'elemento naturale così come di connessione tra gli elementi ecologicamente rilevanti quali la roggia Brembilla e il Fosso Bergamasco andando ad accentuare la connettività ecologica con gli ultimi varchi presenti nel territorio.

In particolare il circuito di piste ciclabili di Castel Rozzone è legato nel PGT al PLIS “Geradadda” con due appendici una a nord e una a ovest costituendo un unicum con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

Particolare valore si attribuisce al sistema argine – pista ciclabile che si snoda lungo tutta la roggia Brembilla al fine di esaltarne le caratteristiche di corridoio naturalistico cercando di indirizzare l'azione del PGT verso la salvaguardia dei caratteri connotativi della roggia e di valorizzazione della stessa. Nelle parti di nuova costruzione il percorso ciclabile, corre su un rilevato di circa un metro dando vita ad una sorta di nuovo argine, a seguire incontra lungo il percorso nella parte est del territorio comunale una vasca di laminazione naturalizzata destinata a divenire nel tempo un'area umida di pregio situata in un grande parco pubblico. Un sistema tecnico di vasche collegate ad essa consentirà di assorbire l'eventuale onda di piena senza compromettere l'impianto vegetale e faunistico presente.

- b) salvaguardare la permeabilità del territorio agricolo e ambientale attraverso la creazione e la tutela di un varco ecologico collocato a cavallo della roggia Brembilla e del Fosso Bergamasco congelando lo sviluppo edilizio nel settore nord – est del Comune allo stato esistente e facendo anche perno sulla creazione della vasca di laminazione naturalizzata inserita in un grande parco pubblico, lungo il corridoio ecologico della roggia medesima.

Tale azione non si limita a confermare l'ambito agricolo di queste zone, ma cerca di prevedere la valorizzazione e fruizione delle aree stesse migliorando così l'intero sistema ambientale anche in rapporto agli elementi naturali come il PLIS "Geradadda".

- c) proporre sviluppi insediativi coerenti con le suddette misure di tutela ambientale limitando gli interventi ad aree limitrofe all'edificato prediligendo la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità del paesaggio fornendo indicazioni metodologiche utili a collocare con consapevolezza gli interventi sugli edifici (finalizzando a questo scopo la tutela delle preesistenze all'interno del centro storico).
- d) valorizzare le potenzialità insite in alcune zone con proposte di fruizione del paesaggio agrario ed in particolare del territorio della roggia Brembilla che, come già sottolineato, viene indicato nel PTCP come una delle fasce in cui la presenza di un corso d'acqua è in stretta connessione con il paesaggio agrario e pertanto ad elevata valenza paesaggistica così come nella fascia di rispetto del fosso Bergamasco.
- e) salvaguardare e valorizzare l'attività di produzione agricola
- f) implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegato organicamente tra loro attraverso piste ciclabile e percorsi pedonali
- g) creare fasce piantumate e a verde definite dal PGT come zone di rispetto dell'abitato che costituiscono un elemento di filtro e passaggio dal costruito all'ambito agricolo
- h) individuare aree non soggette a trasformazione selezionate come elementi strategici per lo sviluppo territoriale del Comune ma per le quali il presente PGT non vuole assumere una decisione in merito alla loro trasformabilità (in merito si rimanda all'art. 44 dell'elaborato 7PR).

SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il PGT si inserisce in un momento determinato nel complesso processo di pianificazione delle entrate e delle uscite dell'Amministrazione Comunale di Castel Rozzone.

Si noti che il Documento di Piano e il Piano dei Servizi sono riferiti a una validità decennale per consentire un minimo di programmazione dello sviluppo delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Tali scelte apparentemente in contraddizione con la dichiarata validità quinquennale del Documento di Piano sancita dall'art. 8 punto 4 della LR 12/2005 è motivata dal fatto che nella medesima legge i documenti che hanno valore dal punto di vista della produzione di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e cioè Piano dei Servizi e Piano delle Regole (rispettivamente articolo 9 punto 15 e articolo 10 punto 5) non hanno limite temporale; appare quindi logico anche per attribuire adeguato respiro al PGT ipotizzare scenari riferiti a un decennio senza per questo venir meno alla scadenza del termine di 5 anni per il Documento di Piano. Scaduto tale termine il Comune provvederà all'approvazione di un nuovo Documento di Piano che terrà conto del livello di raggiungimento delle previsioni di sviluppo tracciate nel primo Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi proiettato in un'ipotesi decennale prevede la realizzazione di alcuni rilevanti interventi particolari quali:

Opere in corso e progettate

- lavori di adeguamento dell'edificio della scuola media
- lavori nel piazzale antistante il cimitero (vasca)
- realizzazione di nuovi loculi
- opere di asfaltature (previste da progetto preliminare)
- illuminazione pubblica
- opere di consolidamento della Roggia Brembilla
- Opere di rivestimento delle sponde della Roggia Brembilla

Opere previste dal PGT

- la formazione di una complessa rete di piste ciclabili tra cui un tratto in territorio di Treviglio
- la formazione del sistema argine – pista ciclabile lungo la roggia Brembilla
- la sistemazione a verde primordiale del parco pubblico (piantumazione di alberi, siepi, arbusti, impianto di illuminazione, irrigazione, percorsi pedonali e arredo)

- la formazione di una vasca di laminazione naturalizzata comprese canalizzazioni e impermeabilizzazioni;
- la formazione di un'area filtro verde a sud della zona industriale;
- la sola acquisizione di un'area adeguata per il magazzino comunale attraverso il meccanismo di compensazione / perequazione (e quindi a costo zero per l'Amministrazione Comunale);
- la sola acquisizione delle aree a sud della SP126 all'altezza del plesso scolastico destinate a parco attraverso il meccanismo di compensazione / perequazione (e quindi a costo zero per l'Amministrazione Comunale);
- la realizzazione della nuova piattaforma ecologica;
- la formazione della viabilità in territorio di Treviglio che collega la via Mazzini con la via IV Novembre realizzando così la circonvallazione ovest del territorio comunale;
- la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 126 in prossimità dell'incrocio con via Dante;
- la realizzazione di una nuova rotatoria in prossimità dell'incrocio tra le vie San Carlo e Nazioni Unite;
- la realizzazione delle opere di sistemazione e adeguamento dell'ex asilo San Giuseppe alla nuova destinazione proposta e meglio descritta nel Piano dei Servizi;
- la manutenzione stradale ordinaria e straordinaria comprensiva dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- la formazione di servizi religiosi inerenti l'attività della Chiesa Cattolica (8% degli oneri di urbanizzazioni secondarie pari a € 1.549.185,99 (totale oneri di urbanizzazioni secondarie = € 1.549.185,99 * 8% = € 123.934,88)
- la formazione di strade, aree verdi inerenti la viabilità e di spazi di sosta e parcheggio pubblico e di giardini di quartiere inerenti i piani attuativi (realizzate direttamente dagli operatori privati e quindi a costo zero per l'Amministrazione).

Si evidenzia che all'interno di queste opere una parte è finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche così come specificato meglio nella tabella successiva per un totale di € 450.142,00 superiore al 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 4.168.224,76 (totale oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie = € 4.168.224,76 * 10% = € 416.822,48)

Per quanto concerne i costi di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi il PGT conta di raggiungere l'obiettivo nel decennio attraverso questo processo:

- 52.979 mq da acquisire gratuitamente come corrispettivo di diritti di edificazione trasferiti sulle aree edificabili per compensazione (aree verdi, a parcheggio, per la viabilità veicolare e ciclo-pedonale)
- 45.282 mq da acquisire gratuitamente nell'ambito dei piani attuativi prevalentemente residenziali previsti dal PGT (aree verdi, a parcheggio, per attrezzature di interesse pubblico, per la viabilità veicolare e ciclo-pedonale)
- 22.289,69 mq da acquisire gratuitamente nell'ambito dei piani attuativi prevalentemente produttivi, artigianali, terziario e commerciali previsti dal PGT (aree verdi e a parcheggio)
- 448 mq da acquisire onerosamente mediante trattativa bonaria o esproprio per ampliamenti stradali e parcheggi pubblici per € 58.240,00

Vengono sintetizzate nella tabella alla pagina successiva gli interventi previsti, già finanziati e quelli programmati da PGT determinando con precisione a quali categorie di finanziamento ciascuno di essi è attribuito.

Gli importi dei lavori in corso o progettati sono tutti già coperti da una precisa fonte finanziaria, mentre gli importi da finanziare con risorse private e pubbliche derivanti dalla gestione del PGT consistono in € 6.815.568,87 di cui :

- per opere € 4.617.334,88
- per spese tecniche e legali € 350.000,00
- per acquisizione aree € 100.000,00
- per finanziamento della spesa corrente € 1.699.670,66
- per imprevisti € 48.563,33

	Interventi previsti	Importo	Fonte finanziaria							
			Contributo Regione Lombardia già finanziato	Proventi da alienazione aree	Contributi ancora da ottenere	Altri contributi	Mutui	Oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e quota smaltimento rifiuti preventivati nel decennio	Altro
	<i>Opere in corso e progettate</i>									
1	adeguamento edificio scuola media	€ 209.545,00	€ 104.545,00	€ 105.000,00						
2	piazzale antistante cimitero - vasca	€ 385.000,00		€ 60.200,00	€ 253.000,00 da Regione Lombardia	€ 71.800,00 Cogeide Spa				
3	loculi tombe	€ 250.000,00						€ 150.000,00		€ 100.000,00 vendita concessioni tombe
4	asfaltature già previste da progetto preliminare	€ 150.000,00					€ 150.000,00			
5	illuminazione pubblica	€ 80.062,58	€ 60.062,58					€ 20.000,00		
6	Roggia Brembilla - consolidamento	€ 120.000,00				€ 120.000,00 Consorzio Bonifica				
7	Roggia Brembilla - rivestimento sponde	€ 40.000,00			€ 20.000,00 da Consorzio Bonifica					€ 20.000,00 già disponibili dal bilancio Comunale
	Totale generale dei costi già previsti	€ 1.234.607,58								
	<i>Opere previste dal PGT</i>									
8	sistema delle piste ciclabili (Urb. I°)	€ 292.800,00							€ 292.800,00	
9	sistema argine - pista ciclabile (Urb. I°)	€ 368.600,00							€ 368.600,00	
10	pista ciclabile in territorio di Treviglio (Urb. I°)	€ 11.250,00							€ 11.250,00	
11	sistemazione a verde primordiale del parco pubblico (Urb. II°)	€ 340.000,00							€ 340.000,00	
11a	sistemazione a verde primordiale del parco pubblico (Urb. II°) - quota realizzazione percorsi pedonali (eliminazione barriere architettoniche)	€ 85.000,00							€ 85.000,00	
12	vasca di laminazione naturalizzata comprese canalizzazioni (Urb. I°)	€ 355.000,00							€ 355.000,00	
13	realizzazione area filtro verde a sud della zona industriale (Urb. II°)	€ 357.440,00							€ 357.440,00	
14	solo acquisizione di area per magazzino comunale (Urb. II°) attraverso meccanismo di compensazione/perequazione	€ -								
15	solo acquisizione delle aree a sud della SP all'altezza del plesso scolastico destinate a parco (Urb. II°) attraverso meccanismo di compensazione/perequazione	€ -								
16	opere di realizzazione della piattaforma ecologica (Urb. II°)	€ 567.600,00							€ 567.600,00	
17	opere di realizzazione della viabilità nel Comune di Treviglio (Urb. I°)	€ 700.000,00						€ 650.000,00 mutuo dal 2015	€ 50.000,00	

18	rotatoria sulla SP 126 incrocio con via Dante (Urb. I°)	€ 187.500,00							€ 187.500,00	
18a	rotatoria sulla SP 126 incrocio con via Dante (Urb. I°) quota realizzazione marciapiedi e attraversamenti (eliminazione barriere architettoniche)	€ 62.500,00							€ 62.500,00	
19	rotatoria incrocio via San Carlo via Nazioni Unite (Urb. I°)	€ 142.500,00							€ 142.500,00	
19a	rotatoria incrocio via San Carlo via Nazioni Unite (Urb. I°) quota realizzazione marciapiedi e attraversamenti (eliminazione barriere architettoniche)	€ 47.500,00							€ 47.500,00	
20	opere sistemazione e adeguamento ex asilo San Giuseppe secondo nuove destinazioni da PGT (Urb. II°)	€ 620.568,00					€ 500.000,00 mutuo dal 2017		€ 120.568,00	
20a	opere sistemazione e adeguamento ex asilo San Giuseppe secondo nuove destinazioni da PGT (Urb. II°) - quota eliminazione barriere architettoniche	€ 155.142,00							€ 155.142,00	
21	asfaltature, manutenzione stradale - previsione di spesa al 2020 (Urb. I°)	€ 100.000,00							€ 100.000,00	
21a	asfaltature, manutenzione stradale - previsione di spesa al 2020 (Urb. I°) - quota eliminazione barriere architettoniche	€ 100.000,00							€ 100.000,00	
22	progetti inerenti attività Chiesa Cattolica (8% delle Urb. II°)	€ 123.934,88							€ 123.934,88	
	Totale generale dei costi di intervento	€ 4.617.334,88								

Nota: in blu è evidenziata la quota per l'abbattimento delle barriere architettoniche pari a 450.142,00 € superiore al 10% del totale degli oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie: $10\% * 4.168.224,74 = 416.822,48$ €

Tipologia degli ulteriori costi	
spese tecniche e legali	€ 350.000,00
costi di acquisizione aree	€ 100.000,00
Finanziamento spesa corrente (30% degli oneri, del contributo sul costo di costruzione e della quota smaltimento rifiuti)	€ 1.699.670,66
somme a disposizione per imprevisti	€ 48.563,33
Totale uscite	€ 6.815.568,87

Attualmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a Castel Rozzone sono:

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE				
---------------------------------	--	--	--	--

ZONA	DESCRIZIONE	INTERVENTO	ONERI	TARIFFA
A	CENTRO STORICO	nuova costruzione	1^	€ 1,81
A	CENTRO STORICO	nuova costruzione	2^	€ 4,35
A	CENTRO STORICO	ristrutturazione	1^	€ 1,08
A	CENTRO STORICO	ristrutturazione	2^	€ 1,07
B	RESID. COMPLET.	nuova costruzione	1^	€ 2,90
B	RESID. COMPLET.	nuova costruzione	2^	€ 5,80
B	RESID. COMPLET.	ristrutturazione	1^	€ 1,94
B	RESID. COMPLET.	ristrutturazione	2^	€ 1,94
C	RESID. ESPANS.	nuova costruzione	1^	€ 3,81
C	RESID. ESPANS.	nuova costruzione	2^	€ 5,08
C	RESID. ESPANS.	ristrutturazione	1^	€ 1,08
C	RESID. ESPANS.	ristrutturazione	2^	€ 3,59
E	RURALE	nuova costruzione	1^	€ 3,81
E	RURALE	nuova costruzione	2^	€ 5,08
E	RURALE	ristrutturazione	1^	€ 1,08
E	RURALE	ristrutturazione	2^	€ 3,59

ZONA	INTERVENTO	ONERI	TARIFFA
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	nuova costruzione	1^	€ 12,22
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	nuova costruzione	2^	€ 5,75
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	nuova costruzione	smaltim.	€ 4,61
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	ristrutturazione	1^	€ 6,11
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	ristrutturazione	2^	€ 2,88
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	ristrutturazione	smaltim.	€ 2,30
INDUSTRIA ALBERGHIERA	nuova costruzione	1^	€ 22,02
INDUSTRIA ALBERGHIERA	nuova costruzione	2^	€ 16,15
INDUSTRIA ALBERGHIERA	ristrutturazione	1^	€ 11,01
INDUSTRIA ALBERGHIERA	ristrutturazione	2^	€ 8,08
DIREZIONE COMMERCIALE	nuova costruzione	1^	€ 54,62
DIREZIONE COMMERCIALE	nuova costruzione	2^	€ 13,62
DIREZIONE COMMERCIALE	ristrutturazione	1^	€ 27,31
DIREZIONE COMMERCIALE	ristrutturazione	2^	€ 9,54

DESCRIZIONE	ONERI	TARIFFA
PARCHEGGIO COPERTI E SILOS	1^	€ 136,77
PARCHEGGIO COPERTI E SILOS	2^	€ 33,49
ATTREZZ. CULTURALI, ASSISTENZIALI, SANITA'	1^	€ 6,84
ATTREZZ. CULTURALI, ASSISTENZIALI, SANITA'	2^	€ 1,71
ATTREZZATURE SPORTIVE	1^	€ 3,42
ATTREZZATURE SPORTIVE	2^	€ 0,85
ATTREZZATURE SPETTACOLO	1^	€ 10,26
ATTREZZATURE SPETTACOLO	2^	€ 2,56

L'esame degli oneri di urbanizzazione di alcuni comuni della zona dimostra l'inadeguatezza del livello attuale delle tabelle di determinazione degli oneri di Castel Rozzone che, limitando l'analisi alle sole zone C, è di 8,89 €/mq (I° +II°).

Invece il valore medio tra quelli riportati in seguito riferiti ai comuni della zona è di 18,18 €/mq (I° +II°) e cioè più del doppio di quelli in vigore attualmente a Castel Rozzone.

	I° zona C nuova costruzione	II° zona C nuova costruzione	Totale oneri
Castel Rozzone	3,81	5,08	8,89
Lurano	2,0245	2,8922	4,9167
Pognano	5	7	12,00
Treviglio	10,7	18,41	29,11
Brignano	9,02	10,4	19,42
Ciserano	18,73	26,27	45,00
Pontirolo Nuovo	4,44	5,29	9,73
Mozzanica	2,97	4,13	7,1
			127,2767

18,18239
*valore medio
oneri I° e II°*

Si è assunto quindi per il presente PGT un valore aggiornato degli oneri tabellari del Comune pari al doppio di quelli esistenti e cioè, nel caso delle zone C ad esempio, di 17,78 €/mq.

Il Consiglio Comunale provvederà ad adeguare gli oneri secondo le indicazioni del presente PGT pena l'impossibilità di eseguire le opere di urbanizzazioni I° e II° previste.

Inoltre il PGT considerando l'elevato livello di urbanizzazione del territorio di Castel Rozzone e la necessità di dotare il Comune dei servizi necessari ha introdotto per tutti gli ambiti di trasformazione (ATR, AR, ATI, PRO) la prescrizione di realizzare standard qualitativi aggiuntivi che si concretizzano nella realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nelle aree di trasformazione medesime.

Segue così la stima delle entrate derivanti dalla realizzazione del PGT assumendo come oneri di urbanizzazione I° e II° valori pari al doppio di quelli esistenti alla data di adozione del PGT:

	stima volumi (mc) e slp (mq)		oneri urb. I°	oneri urb. II°	Tot. oneri urb. I°	Tot. oneri urb. II°	Stima Contributo sul Costo di Costruzione	Stima smaltimento rifiuti	
Ambiti A	4.200,00 mc		3,62	8,70	15.204,00	36.540,00	36.756,86		
Ambiti B	15.990,00 mc		5,80	11,60	92.742,00	185.484,00	139.938,62		
Aree di trasformazione ATR1 ATR2 AR1 AR2 AR3 AR4 AR5 AR6 AR7 AR8 AR9 PRO1 (volume residenziale - (80%)	64.673,28 mc		7,62	10,16	492.810,39	657.080,52	565.996,83		
Aree di trasformazione ATR1 ATR2 AR1 AR2 AR3 AR4 AR5 AR6 AR7 AR8 AR9 PRO1 (slp commerciale - (20%)	5.389,44 mq		109,24	27,24	588.742,43	146.808,35	202.141,73		
Ambiti di trasformazione PRO2 PRO3 PRO4 (commercio terziario)	8.200,80 mq		109,24	27,24	895.855,39	223.389,79	307.587,41		
Ambiti di trasformazione ATI1 ATI2 (produttivo - artigianale)	13.005,00 mq		24,44	11,50	317.842,20	149.557,50		119.906,10	
Ambiti di completamento industriale-artigianale	6.519,00 mq		24,44	11,50	159.324,36	74.968,50		60.105,18	
aree di perequazione / compensazione - riduzione del 30% per tasso di probabilità di realizzazione	6.577,62 mc		7,62	10,16	50.121,46	66.828,62	57.564,92		
volumerie da indici premiali per acquisizione strada e pista ciclabile in Treviglio riduzione del 30% per tasso di probabilità di realizzazione	839,44 mc		7,62	10,16	6.396,53	8.528,71	7.346,47		
Totale					2.619.038,77	1.549.185,99	1.317.332,83	180.011,28	5.665.568,87

Bilancio uscite / entrate in relazione al PGT

	USCITE
Costi opere previste dal Piano dei Servizi del PGT nel decennio	€4.617.334,88
Finanziamento spesa corrente (30% degli oneri, del contributo sul costo di costruzione e della quota smaltimento rifiuti)	€1.699.670,66
Spese tecniche e legali	€350.000,00
Costi di acquisizione aree	€100.000,00
Somme a disposizione per imprevisti	€48.563,33
Totale uscite	€6.815.568,87

	ENTRATE
Importi oneri urb. I° e II°, contributo sul costo di costruzione, quota smaltimento rifiuti, (previsioni di PGT)	€5.665.568,87
Importo mutuo da istituire dal 2015	€650.000,00
Importo mutuo da istituire dal 2017	€500.000,00
Totale entrate (previsioni di PGT)	€6.815.568,87

Tra i costi di realizzazione del Piano dei Servizi, storicamente collocato nel processo di realizzazione e finanziamento dei servizi, attualmente in corso di realizzazione e la stima delle entrate nel periodo di validità programmata decennale, si evidenzia una parità di valori con una somma a disposizione per primi imprevisti per €48.563,33.

Va altresì ricordato che ad arricchire le possibili fonti finanziarie potranno giocare un ruolo positivo ulteriori contributi finanziari provenienti da Enti provinciali, regionali, statali e dall'Unione Europea che non sono in nessun modo conteggiati nel presente documento, soprattutto per le opere come la rotatoria sulla SP 126 all'incrocio di via Dante per la quale la Provincia ha già espresso parere favorevole.

Si evince quindi, come dimostrato dalla precedente tabella, la sostanziale sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali attivabili nel periodo di validità del PGT, così come stimati dal presente documento.