

# PGT\_ ALBINO 2007

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL  
PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL

**APPROVATO**

Comune di Albino  
Provincia di Bergamo  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## DOCUMENTO DI PIANO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

coordinamento e progetto  
**GIORGIO MANZONI ARCHITETTO**  
**MARIO MANZONI ARCHITETTO**  
**CAMILLA ROSSI ARCHITETTO**  
**TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO**  
con  
**MIRIAM PERSICO ARCHITETTO**  
**ALESSANDRA FROSIO INGEGNERE**

paesaggio  
**SIMONE ZENONI ARCHITETTO**  
con **DOTT. LARA ZANGA**

geologia  
**MICHELE MARCACCIO GEOLOGO – TECNO-GEO**  
con **MATTEO ROTA GEOLOGO**

ufficio tecnico  
**SIMONA VIGANO' ARCHITETTO**  
segretario  
**DOTT. IMMACOLATA GRAVALLESE**  
Sindaco  
**DOTT. PIERGIACOMO RIZZI**

# **COMUNE DI ALBINO**

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2007**

### **PARTE I\_ Documento di Piano**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **INDICE**

pagina

art.	1	Finalità delle norme	4
------	---	----------------------	---

#### **TITOLO 1                   DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI**

##### **capo 1                   PRINCIPI E NORME GENERALI**

art.	2	Principi	4
art.	3	Ambito di applicazione	4
art.	4	Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza	4
art.	5	Sistema informativo territoriale S.I.T.	4
art.	6	Elaborati del Documento di Piano	5
art.	7	Deroghe	5

##### **capo 2                   IL RAPPORTO AMBIENTALE**

art.	8	Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani	5
art.	9	Indicatori per il monitoraggio del PGT	5
art.	10	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	5
art.	11	Risparmio energetico	5

#### **TITOLO 2                   STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

##### **capo 1                   DOCUMENTO DI PIANO**

art.	12	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	7
------	----	--	---

##### **capo 2                   DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

art.	13	Direttive per il Piano dei Servizi	7
art.	14	Direttive per il Piano delle Regole	7

#### **TITOLO 3                   AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

##### **capo 1                   DISCIPLINA GENERALE**

art.	15	Individuazione degli ambiti di trasformazione	8
art.	16	Perequazione e compensazione urbanistica	8
art.	17	Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori	8
art.	18	Criteri per la pianificazione attuativa	8

##### **capo 2                   CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

art.	19	Campo di applicazione e classificazione	9
art.	20	Ambito produttivo di riqualificazione	10
art.	21	Ambito produttivo di riqualificazione all'interno del tessuto edificato	11
art.	22	Ambito produttivo di riqualificazione all'interno delle connessioni	12

##### Ambito terziario di riqualificazione

art.	23	Ambito di riqualificazione ambientale SP35_CENTRO	13
art.	24	Ambito di riqualificazione ambientale SP35_DESENZANO-COMENDUNO	14

##### Ambito ambientale di riqualificazione

art.	25	Ambito di compensazione dell'Albina	15
------	----	-------------------------------------	----

Ambito di conservazione ambientale				
art.	26	Ambito di Piazze		15
art.	27	Ambito del Serio		15
Ambito residenziale di riqualificazione				
art.	28	Residuo edificatorio - Previsioni di difficile attuazione		15
art.	29	Residuo edificatorio . fasce di criticità ambientale		15
art.	30	Riequilibrio della densità. (re_densificazione)		16
<u>capo 3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE</u>				
<u>art. 31 Aree di trasformazione (AT)</u>				16
art.	32	AT1	Casale	16
art.	33	AT2	Piazze-Honegger	16
art.	34	AT3	Mazzini	17
art.	35	AT4	Lujo – Albergo	18
art.	36	AT5	Falcù	18
art.	37	AT6	Lujo – Pozzo	19
art.	38	AT7	area stazione	20
art.	39	AT8	area Serio	20
art.	40	AT9	S. Anna	21
art.	41	AT10	Quartiere Fiorito	21
art.	42	AT11	Colle Sfanino	22
art.	43	AT12	via Nova	22
<u>art. 44 Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)</u>				23
art.	45	ATps1	area via Friuli	23
art.	46	ATps2	area via Cerete	23
art.	47	ATps3	area via Gemona	23
art.	48	ATps4	area via IV novembre	23
art.	49	ATps5	area via Bonelli	24
art.	50	ATps6	area via Sotto gli Orti	24
art.	51	ATps7	area via Lunga _località Cà del Nano	24
art.	52	ATps8	area via Cà Bianca _Fiobbio area Santuario Pierina Morosini	24
art.	53	ATps9	area via Tribulina	24
art.	54	ATps10	area via Endine _Casale	25
art.	55	ATps11	area ABBAZIA centro	25
art.	56	ATps12	area via Monsignor Carrara	25
art.	57	ATps13	area via Don Rossi	25
art.	58	ATps14	area via Pezzotta	25
art.	59	ATps15	area via Monsignor Signori	26
art.	60	ATps16	area via Roma	26
26				
<u>art. 61 Aree di atterraggio prioritarie (AP)</u>				26
art.	62	AP1	area concezione	26
art.	63	AP2	area IV novembre	26
art.	64	AP3	area tasso	27
art.	65	AP4	area partigiani	27
art.	66	AP5	isola ecologica	27
art.	67	AP6	area lunga _vall'alta	27

- art.1 **Finalità delle norme**  
Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde.  
Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

## **TITOLO 1                    DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI**

### **capo 1                    PRINCIPI E NORME GENERALI**

- art.2 **Principi**  
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Albino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.  
In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Albino ha come principi fondamentali:
- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
  - b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
  - c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
  - d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo
- art.3 **Ambito di applicazione**  
Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.  
Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.  
Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.  
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.
- art.4 **Elaborati del Piano di Governo del territorio.**  
Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).  
Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.
- art.5 **Sistema informativo territoriale S.I.T.**  
Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.  
Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

- art.6 **Elaborati del Documento di Piano**  
Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
- Elaborati prescrittivi  
La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:  
- norme tecniche di attuazione (documento di testo)  
- tavola delle previsioni di piano (tavole scala 1:5000)
- art.7 **Deroghe**  
Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.  
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.  
La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.  
La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.
- capo 2 **IL RAPPORTO AMBIENTALE**
- art.8 **Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani**  
Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.  
Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.  
La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.  
Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.
- art.9 **Indicatori per il monitoraggio del PGT**  
Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.
- art.10 **Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**  
Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi del art.2 Titolo 1 capo 1 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.  
Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.  
La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale.
- art.11 **Risparmio energetico**  
I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre

bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

## **TITOLO 2                    STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **capo 1                    DOCUMENTO DI PIANO**

#### **art.12                    Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 10 anni, nella seguente tabella:

Nuove abitazioni-famiglie insediabili	1900
Numero componenti per famiglia	2,13
Superficie teorica per abitante	50 mq/ab
Abitanti teorici insediabili	4047
Superficie aggiuntiva residenziale	202.377 mq
Superficie aggiuntiva produttivo	204.029 mq
Superficie aggiuntiva terziario	41.056 mq

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 5 anni, nella seguente tabella:

Nuove abitazioni-famiglie insediabili	860
Numero componenti per famiglia	2,29
Superficie teorica per abitante	50 mq/ab
Abitanti teorici insediabili	1696
Superficie aggiuntiva residenziale	98.470 mq
Superficie aggiuntiva produttivo	101.810 mq
Superficie aggiuntiva terziario	19.638 mq

### **capo 2                    DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

#### **art.13                    Direttive per il Piano dei Servizi**

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi.
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato nel Pds
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art. 6.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. art.8, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

#### **art.14                    Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione.
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.12
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.6

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. art. 8, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

### **TITOLO 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

capo 1 **DISCIPLINA GENERALE**

art.15 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del Titolo3 capo2.

art.16 **Perequazione e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Lo strumento della compensazione è utilizzato per quegli ambiti specifici, di rilevanza strategica, dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso l'indice compensativo produce diritti edificatori che "atterrano" in aree di trasformazione definite.

art.17 **Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e i proprietari di lotti edificabili o parzialmente edificabili, nei casi evidenziati dal presente documento, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.

Per quei casi ove il piano dei servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e il documento di piano non esplicita lo strumento della compensazione, i proprietari dei terreni in oggetto possono richiedere all'AC, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire i diritti edificatori derivanti dalle aree considerate o su immobili della stessa proprietà (fino ad un massimo di 20 mq.) o su altri terreni; i predetti diritti edificatori attribuiti in compensazione sono comunque liberamente commerciabili.

I terreni oggetto di trasferimento (di immissione dei diritti altrove maturati) sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione e/o delle aree di atterraggio e possono essere:

- terreni di proprietà pubblica (aree di atterraggio);
- terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

art.18 **Criteri per la pianificazione attuativa**

I progetti devono perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica che possono essere verificati attraverso il soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità sotto evidenziati. La finalità dei criteri è di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale e alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità.

**Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano**

Gli obiettivi dei Piani Attuativi devono essere coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Questo requisito non può essere, quindi, un parametro predefinito, ma si determina in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. I Piani Attuativi dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

**Compatibilità con il contesto urbano**

Questo requisito di sostenibilità si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'intorno urbano nel quale esse si localizzano. In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti: funzioni insediate; assetto morfologico e tipologico del contesto urbano; pesi insediativi presenti; rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Le proposte dovranno pertanto attuare modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, per perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città verso un concreto miglioramento della qualità

ambientale e urbana, anche e soprattutto attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

Le proposte dovranno garantire un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie ed una costante garanzia della presenza di un adeguato mix funzionale interno agli ambiti di trasformazione.

Le proposte dovranno prevedere la realizzazione di adeguate quantità di verde, attrezzature, servizi e parcheggi, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, in stretta relazione con le indicazioni definite dall'Amministrazione sulla scorta del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di completezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato.

#### Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Le azioni di trasformazione del territorio proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata. Sarà altresì necessario predisporre una relazione relativamente al quadro energetico complessivo evidenziando elementi tecnologici per un uso sostenibile e più razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti alternative.

Le realizzazioni di cui al Titolo 3 capo 2 del presente documento, così come definite dall'art.19 devono attenersi a quanto prescritto al Titolo 2 capo 2 "Edilizia bioclimatica e risparmio energetico" delle NTA del Piano delle Regole.

## capo 2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### art.19 **Campo di applicazione e classificazione**

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Vengono di seguito classificati:

#### Ambito produttivo di riqualificazione

Ambito produttivo di riqualificazione diffuso  
Ambito produttivo di riqualificazione all'interno delle connessioni  
Ambito produttivo di riqualificazione all'interno del tessuto edificato

#### Ambito terziario di riqualificazione

Ambito terziario di riqualificazione SP35\_CENTRO  
Ambito terziario di riqualificazione SP35\_DESENZANO-COMENDUNO

#### Ambito residenziale di riqualificazione

Residuo edificatorio - Previsioni di difficile attuazione  
Residuo edificatorio . fasce di criticità ambientale  
Riequilibrio della densità. (re\_densificazione)

#### Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione

Ambito di compensazione dell'Albina  
Ambito di Piazza  
Ambito del Serio

#### Aree di trasformazione (AT)

AT1 Casale  
AT2 Piazza-Honegger  
AT3 Mazzini  
AT4 Lujo - Albergo  
AT5 Falcù  
AT6 Lujo – Pozzo  
AT7 area Stazione  
AT8 area Serio  
AT9 S. Anna  
AT10 Quartiere Fiorito  
AT11 Colle Sfanino  
AT12 via Nova

---

**Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)**

ATps1 area via Friuli  
ATps2 area via Cerete  
ATps3 area via Gemona  
ATps4 area via IV novembre  
ATps5 area via Bonelli  
ATps6 area via Sotto gli Orti  
ATps7 area via Lunga \_località Cà del Nano  
ATps8 area via Cà Bianca \_Fiobbio area Santuario Pierina Morosini  
ATps9 area via Tribulina  
ATps10 area via Endine \_Casale  
ATps11 area Abbazia centro  
ATps12 area via Monsignor Carrara  
ATps13 area via Don Rossi  
ATps14 area via Pezzata  
ATps15 area via Monsignor Signori  
ATps16 area via Roma

---

**Aree di atterraggio prioritarie (AAP)**

AAP1 area concezione  
AAP2 area IV novembre  
AAP3 area tasso  
AAP4 area partigiani  
AAP5 isola ecologica  
AAP6 area lunga \_vall'alta

---

art.20

**Ambito produttivo di riqualificazione diffuso**Obiettivo

Razionalizzazione degli spazi produttivi, riqualificazione delle aree e mixità funzionale con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio e di mitigazione) e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica.

Parametri urbanisticiIndice di utilizzazione territoriale:

0,60 - 0,75 mq/mq (0,60+0,15 di diritti edificatori)

Destinazione d'uso:

min 60% Attività secondarie

Max 40% Residenza/Attività terziarie

Servizi pubblici minimi

-aree di compensazione ambientale 20% St

-Slp Aree di atterraggio 25% slp non produttiva (in aggiunta alla slp complessiva)

-Diritti edificatori 15% slp aree di atterraggio

<b>Ambito produttivo di riqualificazione diffuso</b>			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
*	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
*	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

L'acquisizione di diritti edificatori in ragione della quota dello 0,15 di indice di utilizzazione territoriale determina l'annullamento della cessione di aree di atterraggio così come stabilito al punto precedente.

La definizione complessiva degli standard da cedere e/o monetizzare, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata e la superficie dell'unità minima dell'intervento saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti. La razionalizzazione degli impianti produttivi in attività deve comunque determinare il mantenimento della forza lavoro e non può essere causa di dimissioni.

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

#### Procedura

Piano attuativo. Programma Integrato d'intervento.

art.21

### **Ambito produttivo di riqualificazione all'interno del tessuto edificato**

#### Obiettivo

Riqualificazione delle aree del centro di Albino e mixité funzionale con la possibilità di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio e di mitigazione) e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica. In questi ambiti è importante definire spazi aperti di connessione tra le varie parti di città attraverso la progettazione di piazze, slarghi percorsi.

#### Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,60 – 0,75 mq/mq (0,60+0,15 di diritti edificatori)

Destinazione d'uso:

100% Residenza/Attività terziarie

Servizi pubblici minimi

-aree di compensazione ambientale 20% St

-Slp Aree di atterraggio 25% slp (in aggiunta alla slp complessiva)

-Diritti edificatori 15% slp aree di atterraggio

<b>Ambito produttivo di riqualificazione all'interno del tessuto edificato</b>			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

L'acquisizione di diritti edificatori in ragione della quota dello 0,15 di indice di utilizzazione territoriale determina l'annullamento della cessione di aree di atterraggio così come stabilito al punto precedente.

La definizione complessiva degli standard da cedere e/o monetizzare, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata e la superficie dell'unità minima dell'intervento saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La razionalizzazione degli impianti produttivi in attività deve comunque determinare il mantenimento della forza lavoro e non può essere causa di dismissioni.

Procedura

Piano attuativo. Programma Integrato d'intervento

art.22

**Ambito produttivo di riqualificazione all'interno delle connessioni**

Obiettivo

Razionalizzazione degli spazi produttivi, riqualificazione delle aree e mixità funzionale con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio e di mitigazione) e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica. In particolare, per questi ambiti di connessione, è fondamentale il progetto degli spazi aperti, che dovrà garantire interventi di compensazione e riqualificazione ambientale.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,60 - 0,75 mq/mq (0,60+0,15 di diritti edificatori)

Destinazione d'uso:

min 50% produzione

Max 50% Residenza/Attività terziarie

Servizi pubblici minimi

-aree di compensazione ambientale 30% St

-Slp Aree di atterraggio 25% slp non produttiva (in aggiunta alla slp complessiva)

-Diritti edificatori 15% slp aree di atterraggio

<b>Ambito produttivo di riqualificazione all'interno delle connessioni</b>			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
Attività terziarie	Depositi e magazzini	X	
	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attrezzature pubbliche	Uffici direzionali	X	
	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

L'acquisizione di diritti edificatori in ragione della quota dello 0,15 di indice di utilizzazione territoriale determina l'annullamento della cessione di aree di atterraggio così come stabilito al punto precedente.

La definizione complessiva degli standard da cedere e/o monetizzare, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata e la superficie dell'unità minima dell'intervento saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

La razionalizzazione degli impianti produttivi in attività deve comunque determinare il mantenimento della forza lavoro e non può essere causa di dismissioni.

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

#### Procedura

Piano attuativo. Programma Integrato d'intervento

art.23

Ambito terziario di riqualificazione

#### **Ambito di riqualificazione ambientale SP35\_CENTRO**

##### Obiettivo

Riqualificazione delle aree e mixità funzionale tra residenza e terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio e di mitigazione) e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica. In particolare, il disegno dovrà essere verificato rispetto alle disposizioni dell'AC per il progetto degli spazi aperti della strada provinciale.

##### Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,60 - 0,75 mq/mq (0,60+0,15 di diritti edificatori)

Destinazione d'uso:

min 50% Residenza

Max 50% Attività terziarie

##### Servizi pubblici minimi

-aree di compensazione ambientale 25% St

-Slp Aree di atterraggio 10% slp complessiva (in aggiunta alla slp complessiva)

-Diritti edificatori 10% slp aree di atterraggio

<b>Ambito di riqualificazione ambientale SP35_CENTRO</b>			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

L'acquisizione di diritti edificatori in ragione della quota dello 0,15 di indice di utilizzazione territoriale determina l'annullamento della cessione di aree di atterraggio così come stabilito al punto precedente.

La definizione complessiva degli standard da cedere e/o monetizzare, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata e la superficie dell'unità minima dell'intervento saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

Procedura

Piano attuativo. Programma Integrato d'intervento

art.24

**Ambito di riqualificazione ambientale SP35\_DESENZANO-COMENDUNO**

Obiettivo

Riqualificazione delle aree e mixità funzionale tra residenza e terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio e di mitigazione) e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica. In particolare, il disegno dovrà essere verificato rispetto alle disposizioni dell'AC per il progetto degli spazi aperti della strada provinciale.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,60 - 0,75 mq/mq (0,60+0,15 di diritti edificatori)

Destinazione d'uso:

min 40% Residenza

max 60% Attività terziarie

Servizi pubblici minimi

-aree di compensazione ambientale 30% St

-Slp Aree di atterraggio 10% slp complessiva (in aggiunta alla slp complessiva)

-Diritti edificatori 10% slp aree di atterraggio

<b>Ambito di riqualificazione ambientale SP35_DESENZANO-COMENDUNO</b>			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

E' ammessa la realizzazione di una (N°1) media struttura di vendita in prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.) in tutto l'Ambito di riqualificazione ambientale SP35\_DESENZANO-COMENDUNO.

Nel caso di presenza contemporanea di più proposte si adottano i seguenti criteri:

.viene preferita la proposta che garantisce maggior *qualità architettonico-progettuale* secondo criteri articolati dal PdR e dal Regolamento Edilizio in tema di risparmio energetico e edilizia bio -climatica.

.la dimostrazione della sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come compatibilità ambientale e paesaggistica.

.la dimostrazione della adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione dei servizi.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 36 delle NTA del PdR, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art 34 delle NTA del PdR.

La classifica verrà definita dagli uffici tecnici con il contributo in termini di parere della preposta Commissione del Paesaggio.

Non è possibile monetizzare le aree a parcheggio.

L'acquisizione di diritti edificatori in ragione della quota dello 0,15 di indice di utilizzazione territoriale determina l'annullamento della cessione di aree di atterraggio così come stabilito al punto precedente.

La definizione complessiva degli standard da cedere e/o monetizzare, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata e la superficie dell'unità minima dell'intervento saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

#### Procedura

Piano attuativo. Programma Integrato d'intervento

- art.25 **Ambito ambientale di riqualificazione**  
**Ambito di compensazione dell'Albina**  
Sono le aree destinate a servizi che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione del patrimonio naturale del territorio comunale. Per queste aree viene determinato un indice di utilizzazione che determina un credito volumetrico, vendibile e/o trasferibile nelle apposite "aree di atterraggio".  
L'indice di compensazione è 0,05 mq/mq.  
I diritti edificatori vengono acquisiti nel momento della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale che ne può chiedere la disponibilità nel momento che ritiene più opportuno.  
I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili. Il Comune di Albino istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dallo stesso comune.
- art.26 **Ambito ambientale di conservazione**  
**Ambito di Piazza**  
Sono le aree, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. L'insieme degli elementi naturali, delle sistemazioni agrarie a terrazzamenti, nonché degli elementi storico-architettonici rappresentati dai fabbricati agricoli esistenti, esprime un significativo esempio di paesaggio agrario dei versanti collinari che l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare e valorizzare attraverso l'istituzione di una procedura che porti alla costituzione di un Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS).
- Art.27 **Ambito del Serio**  
Sono le aree libere, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. Le aree salvaguardate dall'intensa edificazione che negli ultimi decenni ha interessato l'ambito fluviale seriano, rappresentano importanti ambiti di salvaguardia degli aspetti naturali presenti, oltre che garantire adeguati margini di protezione idrogeologica. Al fine di salvaguardare l'ecosistema fluviale, fortemente compromesso dalla massiccia edificazione industriale, l'Amministrazione Comunale intende istituire una procedura che porti alla costituzione di un PLIS (parco locale di interesse sovracomunale), coordinata dalla Comunità Montana, in accordo con le A.C. della media valle Seriana.
- art.28 **Ambito residenziale di riqualificazione**  
**Residuo edificatorio - Previsioni di difficile attuazione**  
Si tratta di quei lotti edificabili che, per la loro delicata localizzazione nel territorio, (aree di particolare pregio paesaggistico, mancanza di urbanizzazioni, notevole pendenza del terreno) non si prestano facilmente alla edificazione.  
Il diritto edificatorio è vendibile e/o trasferibile nelle apposite "aree di atterraggio". Il lotto, con apposito atto di trasferimento, può diventare di proprietà comunale. Nel caso di spostamento dei diritti edificatori è prevista l'incentivazione del 5% della s.l.p. prevista.
- art.29 **Residuo edificatorio - fasce di criticità ambientale**  
Le disposizioni rispetto al residuo volumetrico (lotti liberi o parzialmente impegnati) sono le seguenti:

fasce di criticità ambientale 1: lo spostamento del residuo volumetrico è una opportunità: è possibile edificare *in situ* oppure il credito volumetrico è vendibile e/o trasferibile nelle apposite "aree di atterraggio". E' prevista l'incentivazione del 5% della s.l.p. prevista.

fasce di criticità ambientale 2: lo spostamento del residuo volumetrico è una opportunità: è possibile edificare *in situ* oppure il credito volumetrico è vendibile e/o trasferibile nelle apposite "aree di atterraggio". I diritti edificatori prodotti da questi ambiti non possono "atterrare" nelle aree definite prioritarie. E' prevista l'incentivazione del 5% della s.l.p. prevista.

art.30 **Riequilibrio della densità (re\_densificazione)**  
Per tutti gli edifici è possibile, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, demolire parzialmente o demolire e ricostruire fino all'indice di utilizzazione consentito e con i parametri urbanistici dell'ambito relativo. Qualora, dopo detta operazione, esista un credito volumetrico rispetto allo stato di fatto, è possibile vendere o trasferire tale credito nelle apposite "aree di atterraggio". E' prevista l'incentivazione del 5% della s.l.p. residua.

### capo 3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art.31 **Aree di trasformazione (AT)**  
Sono le aree sulle quali è prevista un intervento di trasformazione che porti ad urbanizzare parti di territorio ovvero a riqualificarle.  
In tali aree sono prescritti parametri urbanistico-edilizi oltre agli standard minimi.  
Quando previsto, il sedime denominato "aree di atterraggio della trasformazione", individua l'area di concentrazione dei diritti edificatori definiti nelle singole Aree di Trasformazione (AT).

art.32 **AT1 Casale**  
Obiettivo  
Recupero di un edificio esistente per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva destinata ad ostello come da Atto di permuta 03/06/2003 Rep.3834 (AT1A) e riqualificazione dell'ambito edificato attraverso la demolizione dell'edificio bifamiliare esistente e la costruzione nello stesso ambito un nuovo immobile a destinazione residenziale (AT1B).

#### Parametri urbanistici

Slp ostello : 900 mq. (recupero slp edificio esistente più ampliamento) - AT1A  
Altezza : 2/3 piani  
Slp Residenziale : 834 mq. - AT1B  
Altezza : 2 piani

#### Prescrizioni specifiche

Si prescrive il vincolo ventennale per la destinazione di ostello.

#### Procedura

Piano Attuativo.

art.33 **AT2 Piazza-Honegger**  
Obiettivo  
Il progetto prevede la realizzazione di un parco urbano naturalistico, attraverso l'acquisizione dell'ambito denominato Piazza che rappresenta un significativo esempio di paesaggio agrario dei versanti collinari.  
A rafforzamento degli interventi di connessione ambientale il progetto individua un parco pubblico lineare lungo la SP35 che diventa l'elemento "generatore" della connessione dell'ambito denominato Piazza con il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici lungo il fiume Serio.  
Gli interventi di riqualificazione degli ambiti produttivi del cotonificio Honegger insieme alla definizione finale dei margini urbani del villaggio Honegger e dell'ambito edificato pedemontano contribuiscono alla definizione di nuovi ambiti di connessione tra gli spazi aperti.

#### Parametri urbanistici

Slp residenziale : Slp complessiva, in aggiunta a quella esistente, ridotta delle terziario demolizioni, pari alla compensazione con indice 0,05 mq/mq delle aree cedute complessivamente e in un'unica soluzione.  
La realizzazione dell'edificazione, che deve essere attuata in un unico intervento unitario, deve avvenire dietro presentazione, da parte dell'operatore privato, di una quota di credito edificatorio almeno pari a 16.000,00 mq.  
In aggiunta ai diritti edificatori derivanti dalla compensazione ambientale è possibile incrementare l'edificabilità tramite la cessione, da parte del privato,

delle cascine all'interno dell'area di Piazza o della acquisizione di diritti edificatori fino ad un massimo complessivo di 20.000,00 mq di slp.  
I diritti edificatori determinati atterrano su aree individuate all'interno del perimetro dell'area di trasformazione. La slp con destinazione d'uso a terziario (commercio massimo 600,00 mq s.v.) può atterrare esclusivamente nell'area di atterraggio individuata a sud della S.P. 35.

#### Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere o dei servizi da realizzare saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del Piano Attuativo. L'intervento non è suddivisibile in stralci temporalmente differiti e deve essere riferito all'intera area di trasformazione.

Gli interventi di riqualificazione negli ambiti produttivi non devono determinare una diminuzione del numero degli addetti esistenti. Non sono insediabili attività commerciali. E' consentita l'attività di ristorazione.

I perimetri delle Aree di Atterraggio della Trasformazione possono subire modifiche in misura massima pari al 10% della superficie (in aggiunta o in diminuzione) per singola area, individuata nella Tavola delle Previsioni del Documento di Piano; tali modifiche devono rispondere a comprovate e condivise esigenze di fattibilità in tema di morfologia, tipologia e tecnologia costruttiva e/o rilievi che dimostrino l'effettivo regime di proprietà delle aree.

Nell'odierno ambito produttivo sono ammesse solo le destinazioni compatibili con le attività industriali ed artigianali previste dall'art.19 del PdR; sono comunque consentiti adeguamenti tecnologici che non comportino aumento complessivo di slp.

#### Procedura

Programma Integrato d'intervento e Piano di sviluppo produttivo.

art.34

#### **AT3 Mazzini**

##### Obiettivo

Ridefinizione urbanistica di parte del tessuto urbano su via Mazzini, con sostituzione degli edifici esistenti, inadeguati per posizione e tipologia, con un'edificazione, di pari SLP, che garantisca una riqualificazione dell'isolato nel rispetto della morfologia dell'intorno.

Contestualmente si ottiene, tramite cessione dell'area a nord, oggi adibita a deposito materiali all'aperto, un ampliamento del parco-giardino presente ad ovest.

##### Parametri urbanistici

Slp complessiva : pari alla slp esistente

E' possibile incrementare l'edificabilità tramite l'acquisizione di diritti edificatori fino ad un massimo complessivo pari al 10% della slp esistente.

Altezza : 2/3 piani

AT3 Mazzini			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 20%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

##### Servizi pubblici minimi

Parco pubblico di 1300 mq

Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere o dei servizi da realizzare saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del Piano Attuativo. In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

Procedura

Piano attuativo.

art.35

**AT4 Lujo - Albergo**

Obiettivo

Ridefinizione del P.A.A. 14 "Cà del Nano 2", (ex P.N. 23) comparto residenziale con previsione di struttura ricettiva alberghiera a destinazione esclusiva e vincolata per venti anni. Obiettivo è la creazione in un punto strategico della valle del Lujo di una struttura ricettiva che possa dare luogo al carattere turistico della valle e costituire il baricentro di un sistema di strutture ricettive anche a carattere familiare (B&B).

Parametri urbanistici

Slp albergo : 665,00 mq.

Altezza : 2/3 piani

Slp residenziale : 2.000,00 mq.

E'possibile incrementare l'edificabilità tramite l'acquisizione di diritti edificatori fino ad un massimo complessivo di 2.167,00 mq di slp.

Altezza : 2/3 piani

Prescrizioni specifiche

Si prescrive il vincolo ventennale per la destinazione esclusiva ricettiva-alberghiera.

La presente opportunità non integra ma sostituisce quanto prescritto e approvato dal C.C. in favore del P.N. 23/ P.A.A.14

Procedura

Programma Integrato di Intervento.

art.36

**AT5 Falcù**

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica di parte del tessuto urbano consolidato di antica formazione tra via Mazzini e la S.P. 35, con riqualificazione e sostituzione degli edifici esistenti, con un'edificazione, che garantisca una riqualificazione dell'isolato nel rispetto della morfologia dell'intorno. Contestualmente si ottengono aree a verde, percorsi pubblici, parcheggi pubblici e la nuova costruzione della Caserma dei Carabinieri. L'intervento è diviso in 2 unità minime d'intervento AT5/1 e AT5/2.

Parametri urbanistici:

Slp complessiva: 10.507,00 mq., di cui:

Slp residenziale minima: 5.546,00 mq.

Slp terziario (F.T.) massima: 2.246,00 mq. (fuori terra)

Slp terziario (INT.) massima: 2.715,00 mq. (interrato)

AT5 Falcù			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X

	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Servizi pubblici minimi:

Aree a verde e percorsi pubblici: 2.100,00 mq.

Aree a parcheggio pubblico: 6.590,00 mq.

Slp Caserma dei Carabinieri: 890,00 mq. (edificio di nuova costruzione)

**AT5/1:**

Slp complessiva: 8.103,00 mq., di cui:

Slp residenziale minima: 4.811,00 mq.

Slp terziario (F.T.) massima: 577,00 mq. (fuori terra)

Slp terziario (INT.) massima: 2.715,00 mq. (interrato)

Servizi pubblici minimi:

Aree a verde e percorsi pubblici: 1.641,00 mq.

Aree a parcheggio pubblico: 4.921,00 mq.

Prescrizioni specifiche

Le strutture terziarie-commerciali del piano interrato, tutte connesse da un percorso pubblico, dovranno essere minimo quattro unità distinte, di cui solo una media di prossimità (da 601,00 a 1.500,00 mq.).

Procedura

Programma Integrato di Intervento.

**AT5/2:**

Slp complessiva: 2.404,00 mq., di cui:

Slp residenziale minima: 735,00 mq.

Slp terziario (F.T.) massima: 1.669,00 mq. (fuori terra)

Servizi pubblici minimi:

Aree a verde e percorsi pubblici: 459,00 mq.

Aree a parcheggio pubblico: 1.669,00 mq.

Slp Caserma dei Carabinieri: 890,00 mq. (edificio di nuova costruzione)

Procedura

Programma Integrato di Intervento.

art.37

**AT6 Lujo – Pozzo**

Obbiettivo

Acquisizione da parte dell' A.C dell'area di pertinenza del Pozzo di acqua potabile denominato "Cà del Nano"

Parametri urbanistici

Slp residenziale : Slp complessiva, pari alla compensazione con indice 0,05 mq/mq delle aree cedute complessivamente e in un'unica soluzione.

La realizzazione dell'edificazione, che deve essere attuata in un unico intervento unitario, deve avvenire dietro presentazione, da parte dell'operatore privato, di una quota di credito edificatorio fino ad un massimo di 840,00 mq.

I diritti edificatori determinati atterrano sull'area individuata all'interno del perimetro dell'area di trasformazione AAT6.

Altezza : 2 piani

Prescrizioni specifiche

A fronte della realizzazione del collettore fognario a spese dell'operatore privato è possibile aumentare la slp edificabile proporzionalmente all'investimento prodotto fino ad un massimo complessivo di 1.265,00 mq complessivi.

Procedura

Piano attuativo.

art.38

### **AT7 – area stazione**

#### Obiettivo

Riqualificazione delle aree comprese tra l'edificazione esistente lungo l'SP35 e il fiume Serio. Si prevede la sistemazione a parco delle aree verso il Serio e la riconfigurazione del margine a sud dell'edificato di Albino. L'operazione è contestuale alla definizione della stazione di testa del nuovo servizio pubblico di trasporto su ferro comprensiva dei parcheggi di interscambio. L'obiettivo è generare nuove centralità provocando l'ispessimento dei luoghi centrali del Comune di Albino. L'intervento prevede 2 aree di atterraggio della trasformazione che definiscono due unità minime di intervento; Le prescrizioni specifiche e la definizione di servizi pubblici minimi devono essere riferiti all'intera area di trasformazione e ripartiti tra le due aree di atterraggio in modo coordinato secondo un progetto unitario.

#### Parametri urbanistici complessivi AT7

S.l.p. massima : 15.000,00 mq (di cui 1.000 mq. determinati dall'acquisizione di diritti edificatori). I diritti edificatori complessivi atterrano su aree individuate all'interno del perimetro dell'area di trasformazione.

Destinazione d'uso : Attività commerciali. max 5.000 mq complessivi, di cui 2.500 mq di vendita e 2.500 mq di funzioni non di vendita. Non è possibile insediare gallerie commerciali.  
Residenza. min 2.500 mq.  
Terziario. Min 2.500 mq.

#### Parametri urbanistici AT7\*:

S.l.p.: : fino ad massimo di 1.667,00 mq., (di cui 100,00 mq. determinati dall'acquisizione di diritti edificatori) in aggiunta a quella dell'edificio esistente ridotta delle eventuali demolizioni solo se non realizzati nell' area di atterraggio della trasformazione principale individuata con perimetro rosso e non nominata.

Destinazione d'uso : Attività commerciali. max 500,00 mq complessivi, con destinazione "servizi di vicinato" (<250,00 mq di slp)  
Residenza. min 300,00 mq.  
Terziario. min 300,00 mq.

#### Servizi pubblici minimi

Definizione del parco del serio con cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.  
Parcheggi interscambio tram-viabilità: 200 parcheggi di scopo + 120 di uso pubblico.  
Realizzazione della viabilità di connessione tra il nuovo comparto e l'esistente.

#### Prescrizioni specifiche

L'attivazione del PII sarà possibile solo in seguito all'Accordo di Programma tra Provincia, TEB, Comune di Albino ed eventuali altri enti competenti.  
La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo. Gli eventuali servizi pubblici richiesti dall'Amministrazione in sede di conformazione sono in aggiunta alla superficie concessa.  
Dovrà essere verificata la localizzazione dei posti auto sia rispetto l'interscambio sia in funzione del pregresso o dello spostamento di parcheggi esistenti.  
Il progetto dovrà essere impostato in funzione della mitigazione dell'impatto acustico derivante dalla presenza della TEB; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione al posizionamento delle destinazioni residenziali per le quali dovrà essere dimostrata il comfort acustico adeguato.

#### Procedura

Programma Integrato d'intervento.

art.39

### **AT8 – area Serio**

#### Obiettivo

L'obiettivo è acquisire una consistente quota, in superficie, di parco del Serio che contribuirebbe alla definizione del progetto pubblico dell'area stazione.

#### Parametri urbanistici

S.l.p. massima : 1.900,00 mq. I diritti edificatori complessivi atterrano su aree individuate all'interno del perimetro dell'area di trasformazione.

Destinazione d'uso Residenza. : min 1.600 mq.  
Terziario : max 300 mq.; si esclude il commercio.

### Servizi pubblici minimi

Definizione del parco del Serio con cessione di aree all'Amministrazione Comunale.

### Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

### Procedura

Programma Integrato d'intervento.

art.40

## **AT9 – S. Anna**

### Obiettivo

Ridefinizione del P.A.A. 24 PR "S. Anna" .

L' obiettivo è il recupero del patrimonio edilizio, mediante la sistemazione dell' "Ex-convento delle Carmelitane di S. Anna, riqualificando l'attuale vuoto urbano.

L'intervento deve garantire una "pluralità di destinazioni e di funzioni": la realizzazione assumerà un carattere di "rilevanza territoriale" in modo da rilanciare la riorganizzazione dell'ambito urbano e delle sue connessioni: l'intervento dovrà garantire la riqualificazione del territorio mediante la realizzazione di opere pubbliche e dovrà migliorare le caratteristiche dell'area consentendo il completamento dell'edificazione e il consolidamento del tessuto urbano; dovranno essere previsti volumi destinati a strutture scolastiche aree destinate a parcheggio pubblico e parcheggi a servizio del nuovo, nonché la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza dell'intervento.

### Parametri urbanistici

Slp residenziale

nuova edificazione : 2.851,66 mq.

recupero/ristrutturazione : 6.127,50 mq.

Slp commerciale/direzionale

nuova edificazione : 442,50 mq.

recupero/ristrutturazione : 442,50 mq.

Altezza : 4 (quattro) piani fuoriterra + due piani interrati.

### Servizi pubblici minimi

Nuova scuola materna : 1.275,00 mq.

Parcheggi pubblici : 1.650,00 mq.

Riqualificazione spazi aperti  
pubblici esterni : 3.500,00 mq.

### Prescrizioni specifiche

La presente opportunità non integra ma revoca e sostituisce quanto prescritto e approvato dal C.C. delib. C.C. 68 del 14/09/2006, pubblicato sul B.U.R.L. del 02 novembre 2006 in favore del P.I.I. "Le corti di S. Anna".

La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare o della quota di edilizia convenzionata saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

### Procedura

Programma Integrato d'intervento.

art. 41

## **AT10 – Quartiere Fiorito**

### Obiettivo

Riqualificazione complessiva dell'ambito, attraverso la sostituzione degli edifici esistenti ormai vetusti, privi di servizi e impianti tecnologici. L'obiettivo pubblico, oltre a quello dell'aggiornamento edilizio e architettonico, è quello di un nuovo disegno del suolo che garantisca spazi pubblici e ad uso pubblico in forma concentrata e di connessione tra la SP 35 e la zona del municipio. Tra i servizi minimi obbligatori dovrà essere garantita prioritariamente una quota di edilizia convenzionata.

### Parametri urbanistici

Slp residenziale : slp complessiva pari a 10.653 mq.

Parametri urbanistici: come da ambito R3 (PdR)

Destinazioni complementari: come da ambito R3 (PdR)

Altezza massima: 15,50 m.

### Prescrizioni specifiche

L'intervento non è suddivisibile in stralci temporalmente differiti e deve essere riferito all'intera area di trasformazione.

La definizione complessiva dei servizi da realizzare e/o cedere all'Amministrazione Comunale e della quota di edilizia convenzionata saranno stabiliti in sede di conformazione del piano attuativo. Non è consentita la monetizzazione.

La quota di edilizia convenzionata sarà considerata come parametro prioritario nella definizione dei servizi da cedere. Nell'attribuzione delle singole quote di edilizia convenzionata si dovrà adottare il criterio di precedenza per gli abitanti residenti nel complesso immobiliare alla data di approvazione del PGT.

Gli spazi aperti pubblici dovranno garantire per superficie e recapiti la reale connessione tra la SP35 e la via Roma.

#### Procedura

Programma Integrato d'intervento

art. 42

#### **AT11 - Colle Sfanino**

##### Obbiettivo

- recupero e riqualificazione di un edificio esistente privato, da acquisire ad uso pubblico, al fine di garantire visite scolastiche e culturali per la salvaguardia e la diffusione delle tradizioni locali di vita contadina e artigianale;

- acquisizione in proprietà da parte del Comune di aree destinate a parcheggio pubblico.

##### Parametri urbanistici:

s.l.p. residenziale fuori terra: 630 mq.;

superfici non residenziali interrate o parzialmente interrate: 1.050 mq.;

altezza: 2 piani fuori terra.

##### Servizi pubblici minimi:

- aree a parcheggio pubblico: 605 mq. (cessione in proprietà);

- edificio esistente: superficie coperta 193,50 mq. (cessione ad uso pubblico);

- aree esterne: 730 mq. (cessione ad uso pubblico).

##### Prescrizioni specifiche:

- l'intervento di recupero dell'edificio esistente dovrà essere contestuale alla nuova edificazione e dovrà quindi essere attuato in un unico intervento unitario;

- l'edificio esistente in recupero e l'adiacente essiccatoio (della superficie coperta complessiva di circa 193,50 mq.), nonché una porzione delle aree esterne di pertinenza (della superficie di circa 730,00 mq.) dovranno essere ceduti ad uso pubblico successivamente ad un intervento di sistemazione;

- la cessione ad uso pubblico dell'edificio dovrà prevedere una servitù di passo ed una di uso esclusivo a favore dei proprietari, per consentire l'accesso pedonale all'edificio residenziale di nuova costruzione;

- il nuovo edificio residenziale non potrà comprendere più di tre unità abitative;

- il lotto di pertinenza non potrà essere oggetto di frazionamenti (fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico da cedere al Comune);

- l'edificio esistente perderà la sua attuale destinazione residenziale.

#### Procedura

Piano attuativo

art.43

#### **AT12 - via "Nova"**

##### Obbiettivo:

recupero e riqualificazione della strada consorziale "stretta di Sant'Anna" e dei manufatti esistenti lungo il suo sviluppo, con particolare riferimento al muro in borlanti (anche mediante demolizione delle superfetazioni).

##### Parametri urbanistici:

-s.l.p. residenziale fuori terra di nuova costruzione: 200 mq.;

-superfici non residenziali interrate o parzialmente interrate di nuova costruzione: 250 mq.(con esclusione della rampa di accesso alle autorimesse);

-superfici non residenziali fuori terra (locali di pertinenza) in ristrutturazione: 50 mq.

Altezza: 2 piani fuori terra.

##### Prescrizioni specifiche:

-il nuovo edificio dovrà comprendere una sola unità abitativa;

-la giacitura dei corpi e loro articolazione spaziale dovrà rispettare la conformazione del progetto presentato con Piano di Recupero;

-l'articolazione compositiva e strutturale dell'edificio di nuova costruzione definite dal Piano di Recupero presentato sono prescrittive, così come lo sono il disegno delle aperture e la qualità delle finiture;

-le coperture dell'edificio di nuova costruzione dovranno essere piane;

-dietro il muro in borlanti dovrà essere prevista la realizzazione di un pergolato metallico, con la messa in dimora di piante rampicanti autoctone;  
-il recupero del muro sulla strada "stretta di Sant'Anna" dovrà prevedere la rimozione delle superfetazioni ed il mantenimento della sagoma delle aperture esistenti.

Procedura

Piano attuativo.

art.44

**Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche. (ATps)**

Le aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano".(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR).

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

Quando evidenziato, il numero di piani è da intendersi massimo.

All'interno della stessa ATps in caso di interventi non contestuali è obbligatorio presentare un planivolumetrico unitario.

art.45

**ATps1 area via Friuli**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 600,00 mq.

Altezza : 2 piani

Prescrizioni specifiche

Accesso unico da via Friuli.

Il percorso pubblico esistente, che viene confermato, delimita l'area di trasformazione lungo il perimetro sud-ovest.

Procedura

Permesso di costruire/DIA

art.46

**ATps2 area via Cerete**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 534,00 mq.

Altezza : 2 piani

Prescrizioni specifiche

Accesso unico da via Gorizia.

Procedura

Permesso di costruire/DIA

art.47

**ATps3 area via Gemona**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 1500,00 mq.

Altezza : 3 piani

Prescrizioni specifiche

Obbligatoria la redazione di un progetto unitario comprendente l'area di atterraggio prioritaria "Concezione"

Procedura

Piano attuativo

art.48

**ATps4 area via IV novembre – Polo scolastico**

---

Parametri urbanistici

Slp attrezzature collettive

Prescrizioni specifiche

Si rimanda a quanto previsto dal Piano dei servizi

Procedura

art.49 **ATps5 area via Bonelli**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 567,00 mq  
Altezza : 2/3 piani

Prescrizioni specifiche

Accesso unico da via Bonelli.

Procedura

Permesso di costruire.

art.50 **ATps6 area via Sotto gli Orti**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 1850,00 mq  
Altezza : 3 piani

Prescrizioni specifiche

Accesso unico da via Don Pelucchi. Divieto di interrati e seminterrati nella fascia compresa tra gli edifici e la roggia. Salvaguardia del filare alberato lungo la roggia con ripristino del sentiero di proprietà comunale.

Procedura

Piano attuativo.

art.51 **ATps7 area via Lunga \_località Cà del Nano**

---

Slp totale : 6480,00 mq  
Slp residenziale : fino a 1620,00 mq  
Slp produttivo e terziario : da 4860,00 fino a 6480,00 mq  
Altezza : mt.7,50

Prescrizioni specifiche

Sistemazione area a verde pubblico attrezzato dell'area in prossimità del torrente Lujo a sud-est del comparto. Sul fronte nord fascia alberata di protezione profonda 6 m.  
Parcheggio pubblico mq. 1110,00.  
Destinazione a parco pubblico dell'ambito del torrente Lujo, che deve essere riqualificato attraverso interventi di recupero ambientale.  
Divieto di piani interrati e seminterrati.

Procedura

Piano insediamenti produttivi P.I.P.

art.52 **ATps8 area via Cà Bianca \_Fiobbio area Santuario Pierina Morosini**

---

Parametri urbanistici

Slp attrezzature collettive  
Altezza

Prescrizioni specifiche

Si rimanda a quanto previsto dal Piano dei servizi.

Procedura

Piano attuativo particolareggiato e/o progetti di opera pubblica.

art.53 **ATps9 area via Tribulina**

---

Parametri urbanistici

Slp deposito/magazzino vincolata : 1000,00 mq  
Altezza : 6,50 mt.

Prescrizioni specifiche

Autorimesse interrata.

Procedura

Piano attuativo

art.54 **ATps10 area via Endine \_Casale**

---

Parametri urbanistici

Slp attrezzature collettive : 685,00 mq  
Altezza : 6,50 mt.

Prescrizioni specifiche

Si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi

Procedura

Piano attuativo particolareggiato e/o progetti di opera pubblica.

art.55 **ATps11 \_area ABBAZIA centro**

---

Parametri urbanistici

Slp produttiva : 500,00 mq  
Altezza : 7,50 mt

Prescrizioni specifiche

Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale a delimitazione dell'area a parcheggio come definita da atti amministrativi in corso.

Procedura

Piano attuativo

art.56 **ATps12 area via Monsignor Carrara**

---

Prescrizioni specifiche

Recupero secondo il tipo di intervento con volumetria ed destinazioni d'uso come esistente. Possibilità di realizzare autorimesse in aderenza al corpo esistente e al lato sud del comparto.

Procedura

Piano di recupero

art.57 **ATps13 area via Don Rossi**

---

Prescrizioni specifiche

Edificio esistente

Recupero secondo i tipi di intervento con volumetria pari all'esistente. Destinazioni d'uso: attrezzature collettive (sociali, ricreative, sportive) e residenze annesse, con possibilità di recupero residenziale dell'edificio a nord-est lungo via Don Rossi.

Edificio di nuova costruzione lato nord-est.

Destinazione d'uso attrezzature collettive (sociali,ricreative e sportive)

Slp= 834,00 mq.

Altezza massima : 6,50 mt.

Edificio di nuova costruzione all'interno del comparto.

Destinazione d'uso attrezzature collettive (sociali, ricreative e sportive)

Volume massimo pari ai volumi demoliti incrementati del 20%

Altezza massima : 6,50 mt.

Edificio ex-ragioneria

Si prevede l'intervento di ricostruzione facoltativa nel rispetto del volume ed altezza uguale al fabbricato ex-ricovero.

Sistemazione a verde antistante la casa di riposo.

Procedura

Piano di recupero

art.58 **ATps14 area via Pezzotta**

---

Prescrizioni specifiche

Edificio esistente.

Recupero secondo il tipo di intervento con volumetria a destinazioni d'uso come esistente.

Edificio di nuova costruzione.

Slp residenziale : 934,00 mq.

Altezza massima : 6,00 mt.

Realizzazione del nuovo edificio nella parte interna del comparto con possibilità di edificazione a confine sui lati est e ovest.

Procedura  
Piano di Recupero

art.59 **ATps15 area via Monsignor Signori**

---

Prescrizioni specifiche  
Edificio esistente.  
Recupero secondo il tipo di intervento con volumetria a destinazioni d'uso come esistente.  
Edificio di nuova costruzione.  
Slp residenziale : 315,00 mq.  
Altezza massima : 6,00 mt.  
Autorimesse interrata.

Procedura  
Piano di Recupero

art.60 **ATps16 area via Roma**

---

Prescrizioni specifiche  
Edificio esistente.  
Recupero secondo il tipo di intervento con volumetria a destinazioni d'uso come esistente.  
Edificio di nuova costruzione.  
Slp residenziale e commerciale : 634,00 mq.  
Altezza massima : non superiore a quella dell'edificio esistente.  
Autorimesse interrata.  
Creazione marciapiede alberato su via Roma.

Procedura  
Piano di Recupero

art.61 **Aree di atterraggio prioritarie (AAP)**

Sono le aree di proprietà o in disponibilità al Comune dove è possibile trasferire i diritti edificatori acquisiti o disponibili come residui.  
Le aree di atterraggio sono o di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT (aree prioritarie) o derivanti da cessioni in conto standard.  
Tali aree vengono rese disponibili nel momento in cui l'operatore dimostra la possibilità di edificare la s.l.p. definita per ogni Unità Minima Intervento. Nel caso di presenza contemporanea di più proposte si adottano i seguenti criteri:  
.diritto di precedenza per chi è proprietario di area.  
viene inoltre preferita la proposta che garantisce maggior *qualità progettuale* secondo i seguenti temi, articolati dal Regolamento Edilizio.  
.risparmio energetico e bioclimatico.  
.qualità architettonica.  
.inserimento percentuale di edilizia convenzionata.  
La classifica verrà definita dagli uffici tecnici con il contributo in termini di parere della preposta Commissione del Paesaggio.  
L'amministrazione comunale può disporre delle aree di atterraggio per edificazioni residenziali pubbliche nel momento in cui lo ritiene opportuno sempre che abbia a disposizione i diritti edificatori necessari all'edificazione. I diritti edificatori di proprietà comunale derivano dalla monetizzazione di aree nell'ambito di piani attuativi.

art.62 **AAP1 area concezione**

---

Parametri urbanistici  
Slp residenziale : 700,00 mq.  
Altezza : 2/3 piani

Procedura  
Piano attuativo.

art.63 **AAP2 area 4 novembre**

---

Parametri urbanistici  
Slp residenziale : 2.000,00 mq.  
Altezza : 2/3 piani

Procedura  
Piano attuativo.

art.64 **AAP3 area tasso**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 1.700,00 mq

Altezza : 2/3 piani

La realizzazione dell'edificazione complessiva, che deve essere attuata in un unico intervento unitario, può avvenire dietro presentazione, da parte dell'operatore privato, di una quota di credito edificatorio pari a 1515 mq..

L'area di atterraggio è messa a disposizione con la formula della compensazione.

Procedura

Piano attuativo.

art.65 **AAP4 area partigiani**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 3.000,00 mq.

Altezza : 2 piani

Divieto di realizzare piani interrati

L'area di atterraggio è messa a disposizione con la formula della compensazione.

Procedura

Piano attuativo.

art.66 **AAP5 Isola ecologica (CC Albino – Sezione Desenzano Fg.7 mapp 4969)**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale/Attività secondarie/Attività terziarie : 3.500,00 - AAP5A

Altezza : 2/3 piani

La realizzazione dell'edificazione complessiva, che deve essere attuata in un unico intervento unitario, può avvenire dietro presentazione, da parte dell'operatore privato, di una quota di credito edificatorio pari a 2000,00 mq.. Nell'intervento è compreso, a carico dell'operatore privato, lo spostamento dell'isola ecologica nell'area designata dall'AC (AAP5B) o nelle aree limitrofe alla stessa.

Procedura

Programma Integrato di Intervento.

art.67 **AAP6 area Lunga \_Vall'Alta**

---

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 500,00 mq.

Altezza : 2 piani.

Il sedime del manufatto di progetto deve occupare non più del 50% della superficie fondiaria, salvaguardando la fascia nord-orientale sulla quale è fatto divieto di edificare (anche interrati).

L'area di atterraggio è messa a disposizione con la formula della compensazione.

Procedura

Piano attuativo.