



# COMUNE DI ALBINO

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "LE CORTI DI S. ANNA"

<b>COMMITTENTE</b>	SOCIETA' EDILE INDUSTRIALE S.r.l. Via S. Bernardino, 139/E 24126 - Bergamo C.F. - P.I. 02876050168
<b>PROGETTISTA</b>	 <p>Arch. Buzzi Silvano di: SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL 25077 Roé Volciano (BS) - via Bellini, 7/9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> <p>Arch. Franco Mazza di: ARCHITETTURA &amp; URBANISTICA - Studio Associato via Roma, 74 - 24020 - Albino (Bg) tel. - fax. 035/760335 P.I. 02504760162</p> <p>STUDIO ASSOCIATO BALBO Architettura &amp; Urbanistica Via Verdi, 12 - Bergamo tel. 035/214161 fax 035/4135826 e-mail: rbalbo@mediacom.it</p>
<b>RESP. di COMMESSA</b>	Arch. Pietro Bianchi, Matteo Rizzi
<b>REFERENTE</b>	Arch. Pietro Bianchi
<b>COLLABORATORI</b>	Pian. Francesca Marano, Geom. Maria Viviani, Arch. Andrea Solazzi

<b>DOCUMENTO</b>	<b>RELAZIONE URBANISTICA</b>			
<b>A 01 PII<sub>2</sub></b>				
<b>r 01</b>				
<b>COMMESSA</b>	<b>EMISSIONE</b>	<b>CLIENTE</b>	<b>INCARICO</b>	APPROVATO: Matteo Rizzi
<b>IP 096</b>	OTTOBRE 2010	S 155	OTTOBRE 2004	VERIFICATO: Matteo Rizzi
				REDATTO: Francesca Marano

# **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “LE CORTI DI S.ANNA”**

(Relazione Urbanistica ed estratti cartografici)

INDICE	pag. 3
<b>1 SITUAZIONE URBANISTICA</b>	pag. 5
<b>1.1 Inquadramento dell'area sottoposta a Programma Integrato di Intervento</b>	pag. 5
<u>Cartografia:</u> carta Tecnica Regionale 1:50.000	pag. 7
<u>Cartografia:</u> carta Tecnica Regionale 1:5.000	pag. 8
<u>Cartografia:</u> carta Tecnica Regionale 1:2.000	pag. 9
<u>Cartografia:</u> mappa catastale con individuazione dell'ambito di intervento	pag.10
<u>Cartografia:</u> ortofotocarta con individuazione dell'ambito di intervento	pag.11
<b>2 LE COMPONENTI DEL PTCP</b>	pag.12
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Elementi di pericolosità e criticità – Compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio” del PTCP 1:25.000	pag.15
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Paesaggio e ambiente: tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio” del PTCP 1:25.000	pag.16
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Organizzazione del territorio e sistemi insediativi: quadro strutturale” del PTCP 1:25.000	pag.17
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Infrastrutture per la mobilità: quadro integrato delle reti e dei sistemi” del PTCP 1:25.000	pag.18
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica” del PTCP 1:25.000	pag.19
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Rete ecologica provinciale a valenza paesistico - ambientale” del PTCP 1:75.000	pag.20
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola “Centro e nuclei storici – elementi storico architettonici” del PTCP 1:25.000	pag.21
<b>3 LA COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT</b>	pag.22
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola delle classi di sensibilità del PGT vigente	pag.23
<b>4 SISTEMA DEI VINCOLI</b>	pag.24
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola della carta dei vincoli del PGT vigente 1:10.000	pag.25
<u>Cartografia:</u> estratto dalla legenda della tavola della carta dei vincoli del PGT vigente	pag.26
<u>Cartografia:</u> estratto dal vincolo “Casa del pittore Giovan Battista Moroni”	pag.27
<b>5 SITUAZIONE GEOLOGICA</b>	pag.29
<u>Cartografia:</u> estratto dalla carta di fattibilità per le azioni di piano del PGT vigente 1:10.000	pag.32
<b>6 RETICOLO IDRICO MINORE</b>	pag.33
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola del reticolo idrico minore del PGT vigente 1:5.000	pag.34
<b>7 IMPIANTI URBANIZZATIVI</b>	pag.35
<u>Cartografia:</u> estratto delle tavole del catalogo dei servizi del PGT vigente	pag.37
<b>8 SISTEMA DELLA MOBILITÀ</b>	pag.42
<u>Cartografia:</u> estratto dalla tavola della classificazione funzionale delle strade	

	del PGTU del PGT vigente 1:10.000	pag.43
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola delle linee di trasporto pubblico locale del PGTU del PGT vigente 1:15.000	pag.44
<b>9</b>	<b>PARAMETRI STEREOMETRICI IN GIOCO E RELATIVA ONEROSITA' DELL'INTERVENTO</b>	pag.45
<b>10</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	pag.48
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola delle previsioni del DdP del PGT vigente 1:2.000	pag.51
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola delle previsioni del DdP del PGT variato 1:2.000	pag.52
<b>11</b>	<b>IL PIANO DELLE REGOLE</b>	pag.53
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola dei nuclei di antica formazione Albino 1 del PdR del PGT vigente 1:1.000	pag.57
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola dei nuclei di antica formazione Albino 1 del PdR del PGT variato 1:1.000	pag.58
<b>12</b>	<b>IL PIANO DEI SERVIZI</b>	pag.59
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola delle strategie del PdS del PGT vigente 1:5.000	pag.60
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola delle strategie del PdS del PGT variato 1:5.000	pag.61
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola della disciplina del PdS del PGT vigente 1:5.000	pag.62
	<u>Cartografia</u> : estratto dalla tavola della disciplina del PdS del PGT variato 1:5.000	pag.63

## **1. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Albino è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2008 e pubblicato sul BURL, serie inserzioni e concorsi n. 43 del 22 ottobre 2008.

Sulla base di tale nuovo PGT, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a promuovere una variante denominata "Variante 1 alle NTA", ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 - n. 12, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 20 aprile 2009 e pubblicata sul BURL n. 22 del 3 giugno 2009. ed definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.82 del 4 dicembre 2009 e pubblicata sul BURL n. 26 del 30 giugno 2010.

### **1.1 Inquadramento dell'area sottoposta a Programma Integrato di Intervento**

Il presente studio in applicazione della *L.R. 11 Marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio"; TITOLO VI – "Procedimenti speciali e discipline di settore"; CAPO I – "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento"* compone un quadro ricognitivo volto ad illustrare le caratteristiche dell'area dal punto di vista paesistico, geologico, idrico ed urbanizzativo con lo scopo di illustrare i contenuti della pianificazione redatta a scala locale e degli studi di settore predisposti a livello comunale.

Il territorio del comune di Albino è composto da nove frazioni: Albino (capoluogo), Abbazia, Bondo Petello, Casale, Comenduno, Desenzano, Dossello, Fiobbio, Vall'Alta.

Confina con i Comuni di Aviatico, Cene, Gaverina, Casazza, Luzzana, Trescore Balneario, Cenate, Pradalunga, Nembro, Selvino.

Albino, è posto a 347 metri sul livello del mare, si estende su un'area di 31,32 Kmq e si colloca nella parte mediana del Valle Seriana. Il centro abitato dista 13 chilometri da Bergamo ed è distribuito lungo la strada che dal capoluogo risale la Valle Seriana. La principale ed unica via di comunicazione è costituita dalla Strada Provinciale n.49 che, passando per Albino, collega Bergamo con Clusone.

L'area oggetto del presente PII è localizzata nella parte centrale del tessuto urbanizzato e posta in prossimità del Nucleo Antico di Albino.

L'ambito di intervento, interessa proprietà identificate presso l'Agenzia per il Territorio di Bergamo al comune censuario ed amministrativo di Albino, foglio 27, mappali 223, 275, 2751, 3915, 3982.

L'intervento prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la sistemazione dell'Ex Convento delle Carmelitane di S. Anna attraverso la realizzazione di volumi destinati ad una pluralità di funzioni quali: la realizzazione di residenze, funzioni commerciali e direzionali. L'intervento pertanto coinvolge complessivamente edificazione in prevalenza già preesistenti.

Il presente procedimento è volto alla modifica delle previsioni del PII già approvato e recepito nel Piano di Governo del Territorio attraverso la rettifica delle previsioni alla luce delle nuove esigenze e la modifica delle prescrizioni definite dalla normativa tecnica di attuazione.

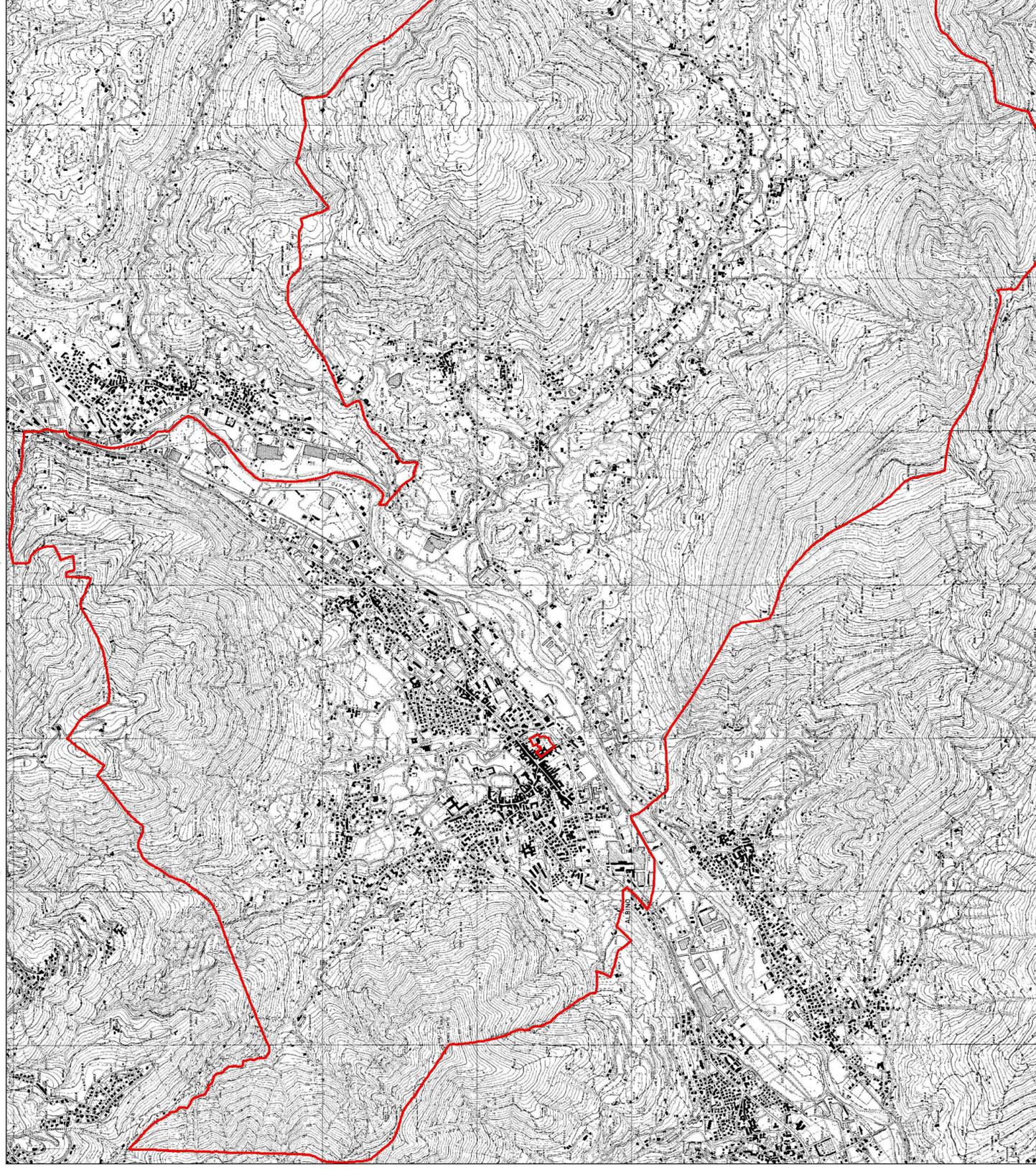
Secondo quanto stabilito dall'*art. 87* della già citata "*L.R. 11 Marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio"* il procedimento di programmazione integrata di intervento risulta possibile in quanto è riscontrabile la presenza di almeno due delle seguenti condizioni:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Nella presente relazione si esplicheranno gli studi settoriali condotti sul sistema territoriale locale e limitrofo che esprimono giudizio di sostenibilità riguardo le modifiche in questa sede proposte allo strumento di pianificazione vigente per l'attuazione del progetto proposto.

# CARTA TECNICA REGIONALE

Collocazione dell'ambito di intervento rispetto al confine comunale - (scala 1:50.000)



Legenda



confine amministrativo



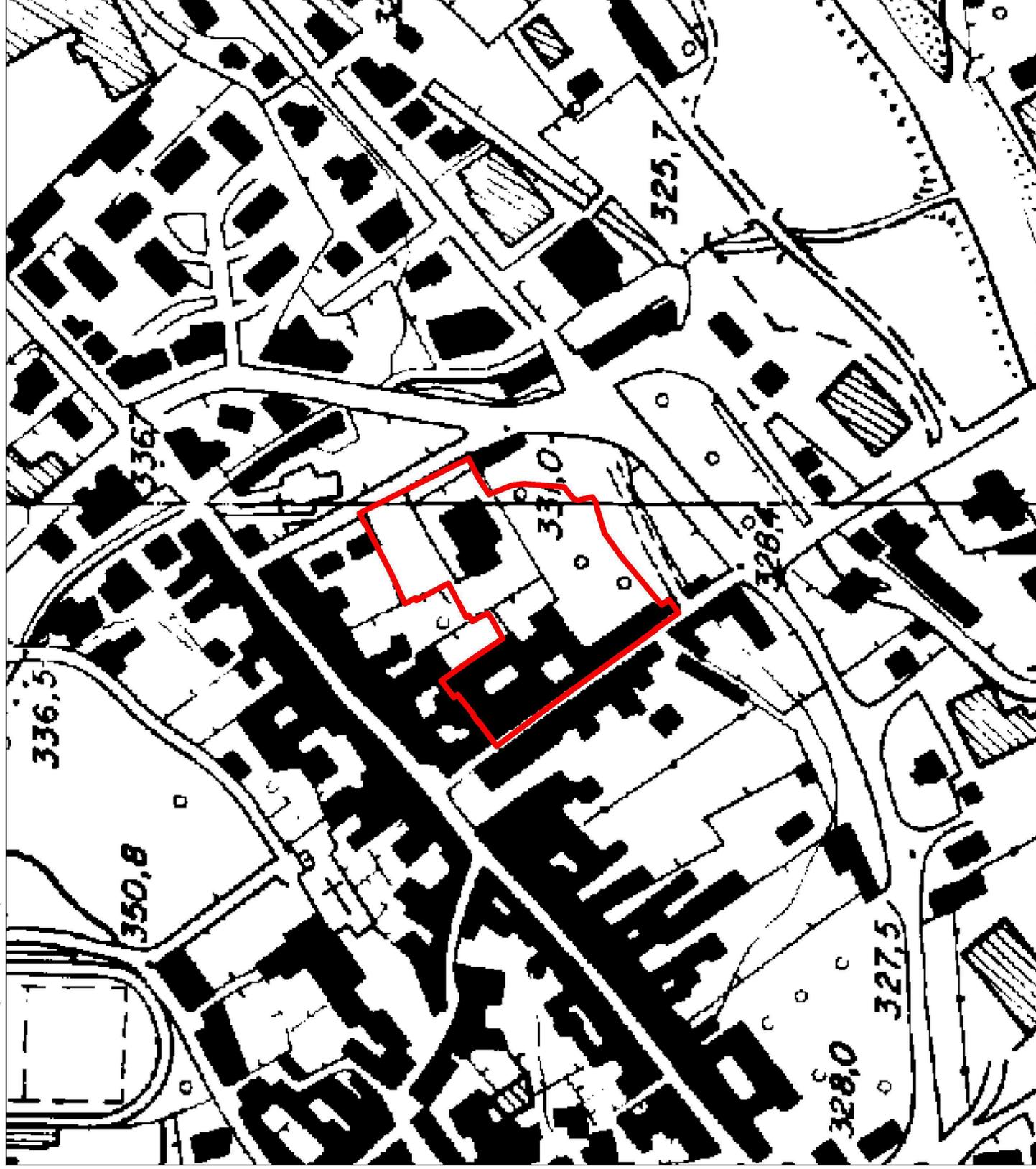
ambito di intervento



**QUADRO LOCALIZZATIVO**

Localizzazione del territorio comunale rispetto al territorio provinciale

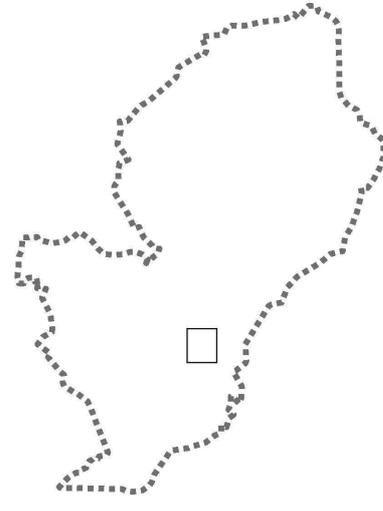




Legenda



perimetro ambito di intervento



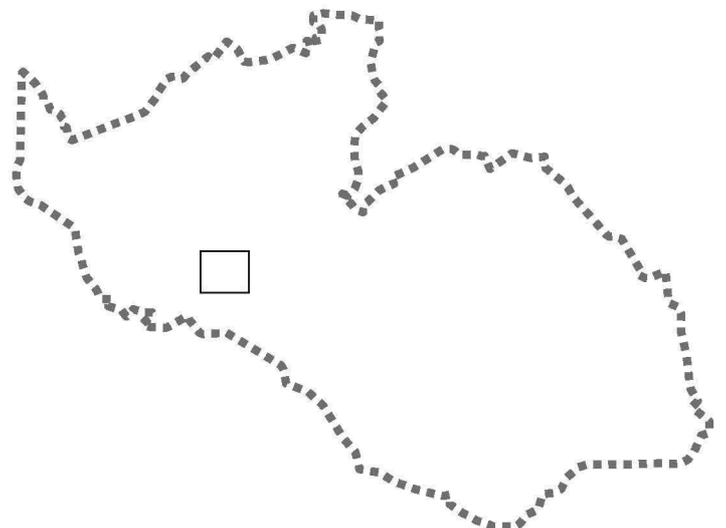
# MAPPA CATASTALE

Ambito di intervento - foglio 27



## Legenda

 perimetro ambito di intervento



## QUADRO LOCALIZZATIVO

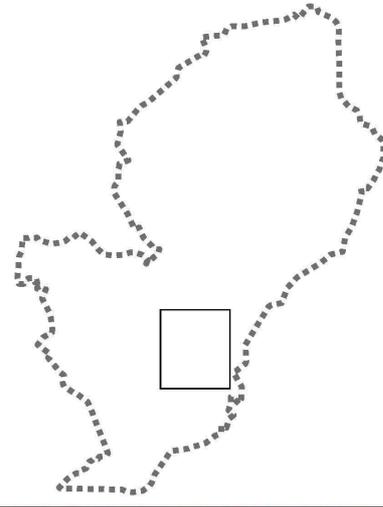
Localizzazione dello stralcio rispetto al confine amministrativo



Legenda



perimetro ambito di intervento



## **2. LE COMPONENTI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

Le innovazioni introdotte dalla Legge Regionale 1/2000 hanno rilanciato in maniera forte il ruolo delle Province con il trasferimento, tra le altre, delle competenze relative alla pianificazione territoriale dell'intero territorio provinciale, attraverso la redazione e l'approvazione del "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" (PTCP). Quest'ultimo si configura come un atto di programmazione generale che definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello sovracomunale, con riferimento all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, con efficacia di piano paesistico, al quadro delle principali infrastrutture.

Il PTCP rappresenta dunque il riferimento primario per la pianificazione urbanistica comunale, fornendo ai Comuni conoscenze e strumenti indispensabili per dare valide motivazioni di sistema alle decisioni locali e per effettuare verifiche di sostenibilità delle trasformazioni. All'interno del territorio provinciale bergamasco, il fenomeno della diffusione urbana ha allargato alla scala vasta una serie di fenomeni prima circoscritti, come le espansioni e la diffusione insediativa legate allo sviluppo eccessivo delle periferie, le problematiche ambientali, i rilevanti problemi della mobilità. L'esigenza di rispondere a tali emergenze con un progetto condiviso finalizzato al miglioramento della qualità dello sviluppo del territorio provinciale, ha portato la Provincia di Bergamo a predisporre un PTCP i cui contenuti siano direttamente riconducibili a esigenze e obiettivi tesi a favorire la crescita socio-economica della comunità.

I tematismi fondamentali per l'assetto del territorio così individuati sono i seguenti:

1. LA SICUREZZA del territorio che richiede la definizione di azioni, interventi e comportamenti finalizzati all'assetto idrogeologico.
2. LA QUALITA' del territorio che richiede azioni, interventi e comportamenti finalizzati alla tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio stesso attraverso l'individuazione e disciplina delle zone di particolare interesse ambientale e paesistico, la realizzazione di una rete con valenza ecologica, la previsione negli strumenti urbanistici locali delle tutele e valorizzazioni delle specificità ambientali e paesaggistiche.
3. L'ACCESSIBILITA' del territorio che richiede azioni, interventi e protezioni per la realizzazione del quadro integrato delle reti e dei sistemi per la mobilità, attraverso la definizione delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione.
4. L'ORGANIZZAZIONE del territorio che richiede azioni, interventi, comportamenti e tutele per garantire un quadro strutturale organizzativo del territorio equilibrato e ordinato, attraverso l'individuazione e valorizzazione delle aree agricole produttive, l'individuazione degli insediamenti produttivi, commerciali e dei servizi di interesse provinciale e sovracomunale.

Le Norme di Attuazione del PTCP prevedono tre livelli di regolamentazione, distinti in prescrizioni, direttive e indirizzi. Le prescrizioni sono indicazioni vincolanti della disciplina di Piano, hanno valore cogente e prevalgono sugli strumenti urbanistici generali e attuativi comunali. Esse riguardano principalmente gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica, la difesa del suolo e le infrastrutture della mobilità. Le direttive si riferiscono alla indicazione di finalità e di modalità operative da osservare nella pianificazione alla scala comunale relativamente ad aree e ambiti a varia destinazione. Le direttive sono orientate in particolare alle questioni e alle problematiche insediative e agli elementi non prescrittivi della valenza ambientale del PTCP. Gli indirizzi hanno carattere prevalentemente orientativo.

Ai fini della disciplina del PTCP ed in particolare in rapporto ai caratteri peculiari delle specifiche parti del territorio provinciale, a situazioni di affinità dei caratteri culturali e di omogeneità delle problematiche socio economiche, il territorio provinciale è suddiviso in ambiti che si configurano come aree urbanistiche sovracomunali e raggruppano i territori di più Comuni: Albino è incluso nell'Ambito 10 (Albino, Aviatice, Casnigo, Cazzano S.Andrea, Cene, Colzate, Fiorano al Serio, Gandino, Gazzaniga, Leffe, Peia, Pradalunga, Selvino, Verteva).

Albino fa inoltre parte di un ambito urbano che già oggi costituisce un elemento riconosciuto e riconoscibili di riferimento per le popolazioni insediate: nella Valle Seriana la presenza del forte ruolo economico-produttivo della conurbazione della bassa valle (Ranica, Alzano, Nembro, Albino, Cene).

Anche questi elementi costituiscono e costituiranno le radici e i punti di riferimento dell'organizzazione territoriale sia in rapporto agli obiettivi di contesto sia in riferimento agli obiettivi di sistema ed infine come nodi essenziali della strutturazione delle reti. In relazione alla RETE PUNTUALE DELLE RILEVANZE PAESISTICHE AMBIENTALI nei Sistemi dei segni storico-culturali del territorio bergamasco: tra le Strade Panoramiche compare la Strada del Colle del Gallo da Casazza ad Albino.

In relazione al SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITÀ La Direttrice di Valle Seriana – Varianti alla SS. n. 671 (Direttrici a nord del capoluogo provinciale) si immette nella Tangenziale nord del nodo di Bergamo (Seriata/Nembro) con il nuovo tracciato Albino/Cene.

In relazione al SISTEMA DELLE CICLOVIE nell' area delle Valli risulta prevalente lo sviluppo di itinerari cicloviari in sede propria con carattere prevalente cicloturistico e ricreativo. Le direttrici corrispondono a percorsi con sviluppo lineare di maggior rilevanza lungo i fondovalle, che, svolgendosi lungo aree qualificate dal punto di vista naturalistico, assumono le caratteristiche di "strade verdi" con funzioni ecologica, ricreativa, storico-culturale ed educativa. Le direttrici principali comprendono anche Direttrice di Valle Seriana (sulle due sponde del Serio fino ad Albino, poi con unico tracciato fino a Clusone).

In relazione al SISTEMA DELLE COMUNICAZIONI TRAMVIARIE E LA RETE SU FERRO DI TIPO METROPOLITANO il quadro delle comunicazioni a mezzo di tramvie veloci comprende anche la Linea 1, di Valle Seriana con esecuzione prevista del tratto Bergamo – Albino e con previsione di estensione fino a Vertova. Si rileva che a sud al confine di Albino, ma in territorio di Cenate Sopra è presente un Sito di Importanza Comunitaria.

Si propone di seguito una sintetica descrizione degli elaborati grafici relativi alle tavole del PTCP della Provincia di Bergamo di seguito allegati in estratto:

- la tavola degli "Elementi di pericolosità e di criticità: compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio" definisce l'area oggetto del presente PII non rientra nelle aree con elevate vulnerabilità per le risorse idriche e non presenta indicazioni di carattere idraulico, ideologico, idrogeologico e geologico;
- la tavola "Paesaggio e ambiente: tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio" definisce l'area in oggetto come area urbanizzata;
- la tavola "Organizzazione del territorio e sistemi insediativi: quadro strutturale" definisce l'area come centro storico ai sensi dell'art. 91 delle N.d.A del quale si allega estratto: "*Art. 91 Centri storici*  
*1. Il PTCP indica come obiettivo fondamentale della pianificazione territoriale, e quali direttive alla pianificazione urbanistica locale, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione*

*integrata delle funzioni residenziali, commerciali (avendo riguardo alla valorizzazione della rete commerciale minore), terziarie e, ove possibile, dell'artigianato diffuso, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.*

*2. I PRG prevederanno la disciplina degli interventi nei centri storici, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 51/75, così come modificato dall'art. 5 della L.R. 1/2001.*

*I vari livelli della pianificazione generale ed attuativa dovranno essere accompagnati da analisi e documentazioni atte a definire l'insieme dei caratteri degli ambiti individuati.*

*3. Il PTCP individua nel Repertorio e nella Tavola allegati:*

*- i Centri storici e i Nuclei di antica formazione;*

*- le agglomerazioni rurali di interesse storico, caratterizzate dall'impianto urbanistico e dalla edilizia spontanea di pregio tipologico già disciplinati agli artt. 68 e 69.*

*4. Per tali ambiti il PTCP individua le seguenti direttive generali:*

*a. La pianificazione urbanistica locale definirà, più puntualmente, il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico-artistico e di pregio ambientale individuando puntuali indicazioni sugli interventi ammissibili e tenendo presente il mantenimento del paesaggio urbano nel suo complesso e delle tipologie edilizie storiche, la conservazione degli elementi architettonici, e il rispetto dei caratteri peculiari della cultura tradizionale locale. In tale ottica si terrà conto degli spazi al contorno, che ne sono parte percettiva, e degli aspetti paesistici di insieme.*

*b. Le caratteristiche del reticolo viario, degli slarghi e delle piazze, la tutela degli spazi liberi che sono parte integrante degli edifici, sono assunti come elementi di tipicità caratterizzanti i luoghi.*

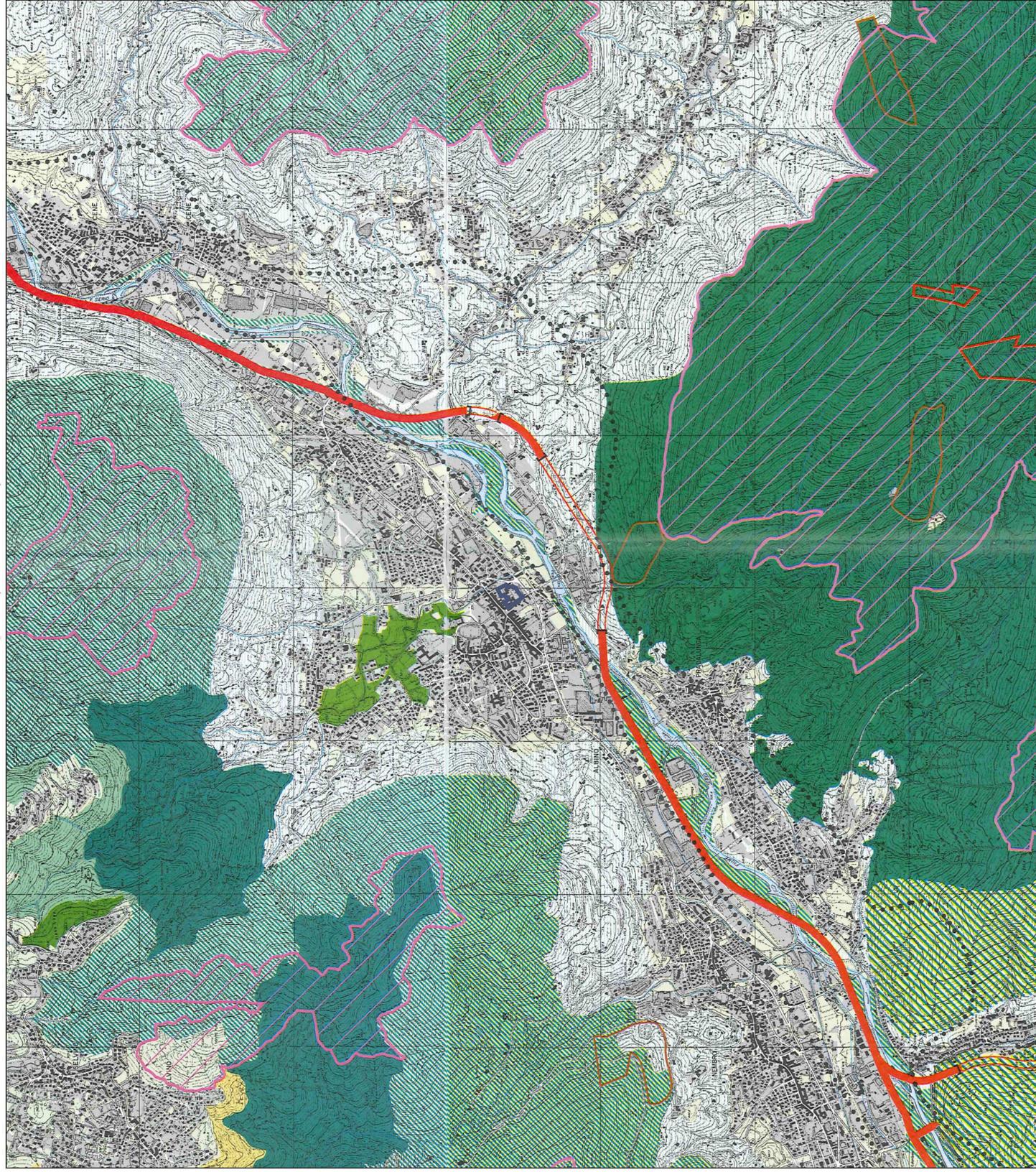
*c. Gli interventi di carattere innovativo, ove ammessi, dovranno ricercare un adeguato inserimento nell'ambito di riferimento."*

- la tavola "Infrastrutture per la mobilità: quadro integrato delle reti e dei sistemi" definisce l'area in adiacenza come nodo di 1° livello per il trasporto passeggeri ed è in prossimità della rete locale esistente;
- la tavola "Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica" definisce l'area come Centri e nuclei storici all'interno dei contesti urbanizzati;
- la tavola "Rete ecologica provinciale a valenza paesistico – ambientale" definisce l'area oggetto del presente PII come area urbanizzata;
- la tavola "Centro e nuclei storici – elementi storico architettonici" definisce l'area in oggetto come centro o nucleo storico.



# PAESAGGIO E AMBIENTE: TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL TERRITORIO

Estratto dalla tavola E2 - 2.2.f e E2 - 2.2.I del P.T.C.P. della Provincia di Bergamo (scala 1:25.000)



## Legenda

ambito di intervento

AREE URBANIZZATE

PAESAGGIO DELLA NATURALITÀ

- Comuni di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 54)
- Sistema delle aree culturali (art. 55)
- Zone umide e laghi d'alta quota (art. 55)
- Piccoli d'alta quota (art. 56)
- Venanti boscati (art. 57)
- Laghi e corsi d'acqua

PAESAGGIO AGRARIO E DELLE AREE COLTIVATE

- Paesaggio montano disadornato antropizzato (art. 58)
- Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 58)
- Venanti delle zone collinari e pedemontane (art. 59)
- Comuni a vocazione agricola caratterizzati dalla presenza del tipico ringo, dalla frequenza di presenza arborea e dalla presenza di elementi e strutture edilizie di patrimonio valore storico culturale (art. 60)
- Aree di colture agrarie con modelli connotati (art. 61)

AREE AGRICOLE INTERESSATE DA POTENZIALI PRESSIONI URBANIZZATIVE E/O INFRASTRUTTURALI

- Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti o prevalentemente modificati, di immediato rapporto con i comuni urbani (art. 62)
- Aree agricole con fratture di protezione e conservazione (art. 65)
- Aree verdi protette dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)

AMBITI DI ORGANIZZAZIONE DI SISTEMI PAESISTICOAMBIENTALI

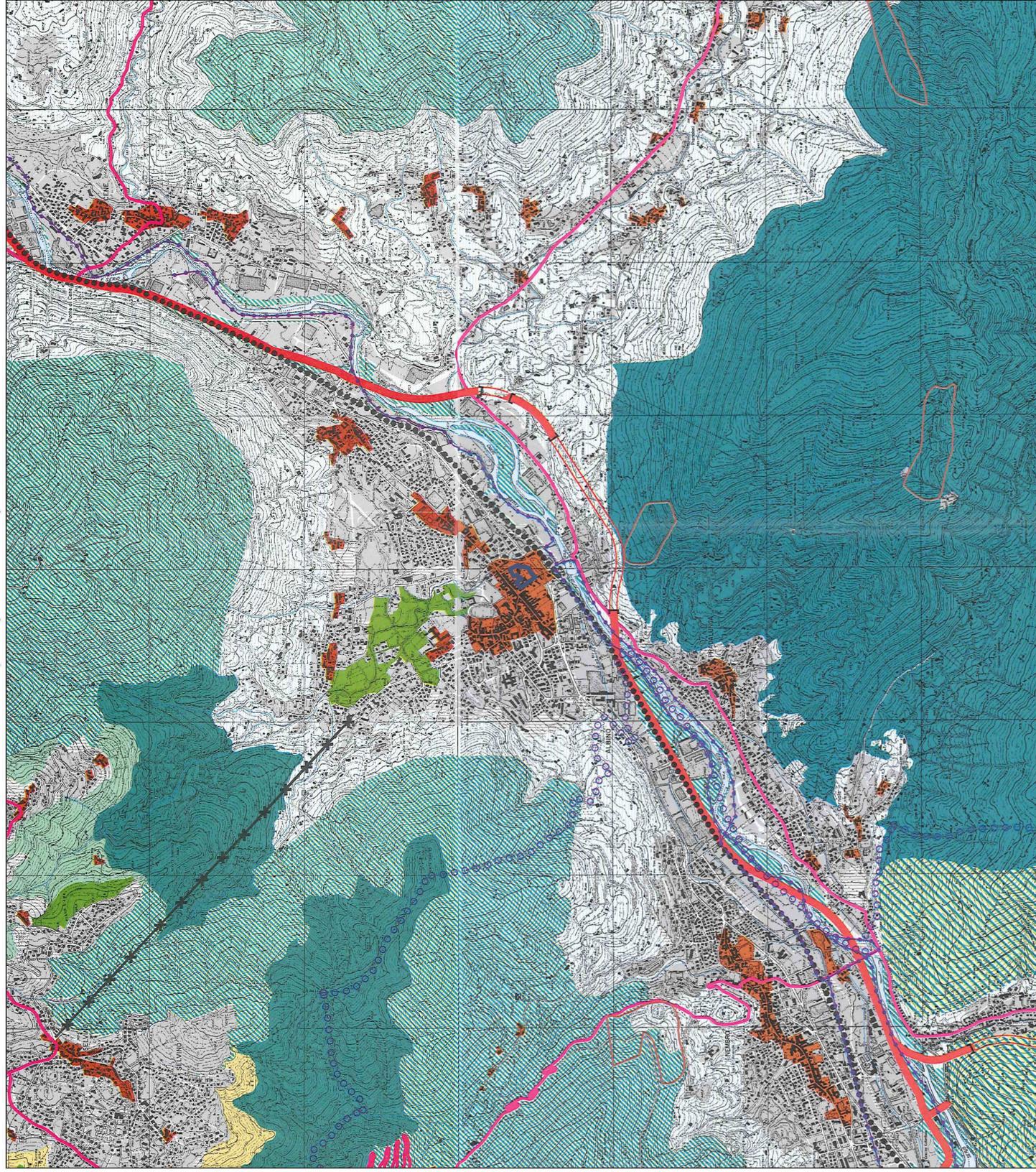
- Ambiti di valorizzazione, riqualificazione ed progettazione paesistica (art. 68)
- Ambiti di opportuna attuazione di P.L.I.S. (art. 71)
- Perimetri di fusione paesistica (art. 72)

AREE PROTETTE DA SPECIFICHE TUTELE

- Parco dei Colli di Bergamo
- Aree dei Paschi forestali
- Perimetro del Parco delle Ombre Bergamasche
- Perimetro delle riserve naturali
- Perimetro dei monumenti naturali
- Perimetro della area di rilevanza ambientale
- Perimetro del P.L.I.S. esistenti
- Perimetro proposto S.I.C. (art. 52)
- Aree di elevata naturalità di cui all'art. 17 del P.T.P.R. (art. 53)
- Perimetro ambiti soggetti al Piano Cave vigente (art. 76)

# ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E SISTEMI INSEDIATIVI: QUADRO STRUTTURALE

Estratto dalla tavola E4 - 4: f e E4 - 4: l del PTCP della Provincia di Bergamo (scala 1:25.000)



## Legenda

perimetro ambito di intervento

### SISTEMI INSEDIATIVI

- Anelli della pianificazione locale vigente (non compresi anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)
- Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 37)
- Centri abitati (art. 51)
- Insediamenti produttivi di interesse provinciale di completamento del nuovo impianto (art. 56)
- Insediamenti produttivi di interesse provinciale di completamento alle risqualificazioni (art. 56)
- Aree per urbanizzazioni primarie di interesse provinciale (esclusa la localizzazione dei individui per piano di Scania) (art. 107)
- Aree finalizzate principalmente all'edilizia agricola (art. 52)
- Centri intercomunali privati (art. 68)

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

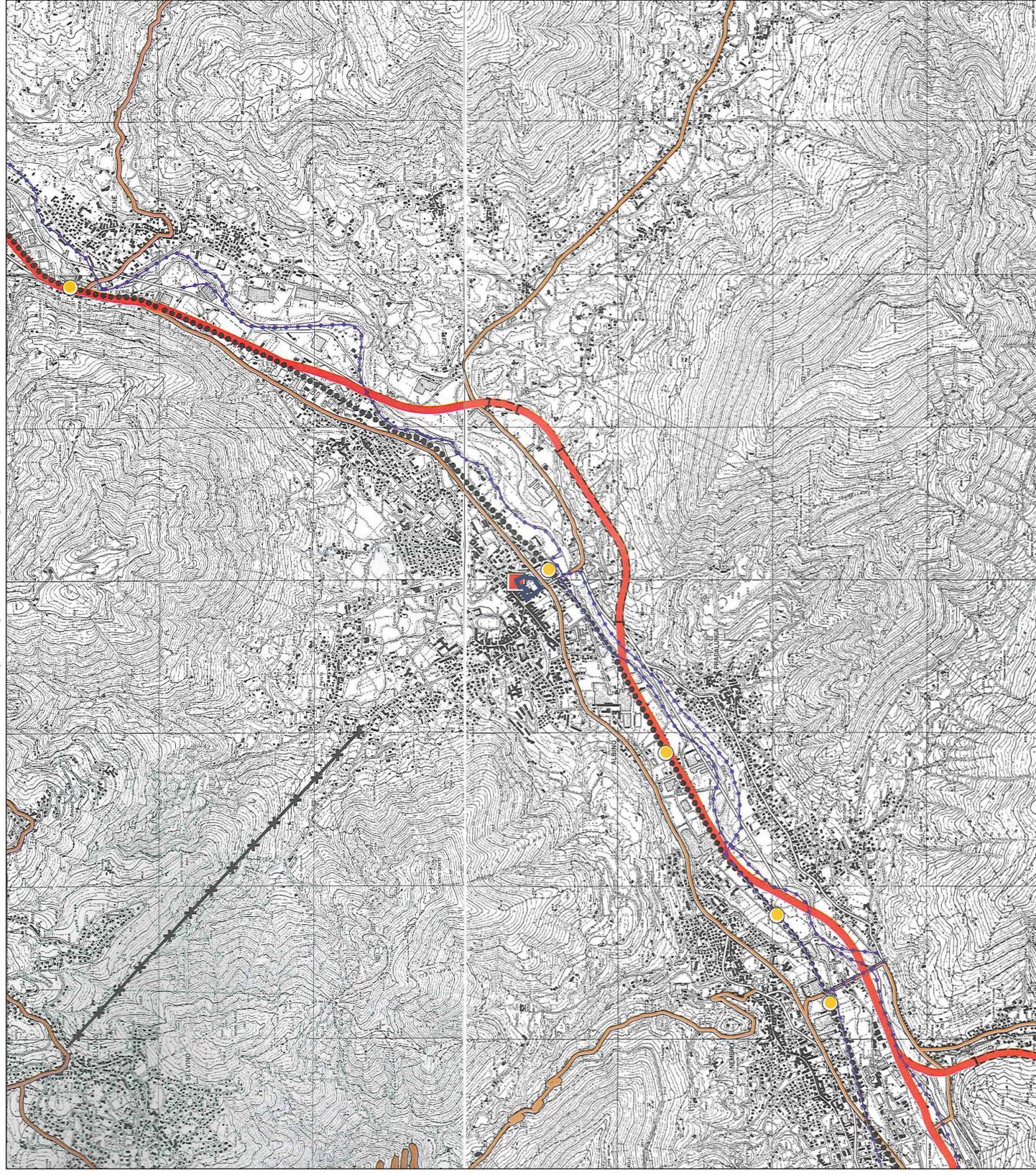
- Autostrade esistenti
- Autostrade di previsione
- Commissioni sublocali aperte al traffico locale di previsione
- Strade primarie esistenti
- Strade primarie di previsione
- Viabilità intermedia esistente
- Viabilità intermedia di previsione
- Viabilità intermedia esistente
- Viabilità intermedia di previsione
- Tratti vici in galleria esistenti
- Tratti vici in galleria di previsione
- Strade suburbane
- Linee ferroviarie esistenti
- Linee ferroviarie di previsione
- Linee ferroviarie ad Alta Capacità
- Linee ferroviarie di previsione
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di previsione
- Reti delle cabine
- Aeroporti e elipodi

### SISTEMA DEL VERDE

- Corridoi di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 54)
- Veranti locali (art. 57)
- Aree montane di alta quota (art. 55, 56)
- Ambienti di valorizzazione, riqualificazione ed progettazione paesistica (art. 69)
- Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art. 65)
- Paesaggio montano decisamente antropizzato (art. 59)
- Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 59)
- Veranti delle zone militari e paramilitari (art. 59)
- Ambienti di opportuna salvaguardia di P.L.S. (art. 71)
- Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)
- Laghi e corsi d'acqua
- Parco del Colle di Bergamo individuato dagli atti di approvazione di P.T.C.
- Aree dei Fucoli individuati dalle leggi istitutive e atti di approvazione di P.T.C.
- Perimetro del Parco delle Cicale Bergamasche individuato dalle leggi istitutive
- Perimetro anelli loggati al Piano Cava Vigato (art. 76)
- Perimetro della zona critica di Bergamo per le qualità delaria (art. 59)

# INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA': QUADRO INTEGRATO DELLE RETI E DEI SISTEMI

Estratto dalla tavola E3 - 3.f e E3 - 3.l del PTCP della Provincia di Bergamo (scala 1:25.000)



## Legenda



perimetro ambito di intervento

**RETE VARIA** (Classificazione della rete stradale ai sensi del D.Lgs. 300482 n. 265)

- RETE AUTOSTRADALE (Categoria A)**
- Autosoleo esistenti
  - Autosoleo di provvidone
  - Completati autoriscaldati
  - Strada
- RETE PRINCIPALE (Categorie B, C)**
- Categoria B esistente
  - Categoria B di provvidone
  - Categoria C esistente
  - Categoria C di provvidone

- RETE SECONDARIA (Categorie D)**
- esistente
  - di provvidone
- RETE LOCALE (Categorie F)**
- esistente
  - di provvidone

- Tratti in galleria (esistenti o di provvidone)
- Rete delle cicovie (principali e secondarie)

### RETE FERROVIARIA E TRAMVIARIA

- Linee ferroviarie esistenti
- Linee ferroviarie esistenti da adeguare allo standard
- Linee ferroviarie di provvidone
- Linee ferroviarie ad Alta Capacita'
- Ferrovie esistenti e di provvidone
- Linee tramviarie di provvidone
- Formate tramviarie di provvidone
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di provvidone

### RETI DI NAVIGAZIONE LACUALE

- Linee del servizio esistenti

### INFRASTRUTTURE AEROPORTUALI

- Aeroporto

### CENTRI DI SCAMBIO INTERMODALE

#### PER IL TRASPORTO MERCI

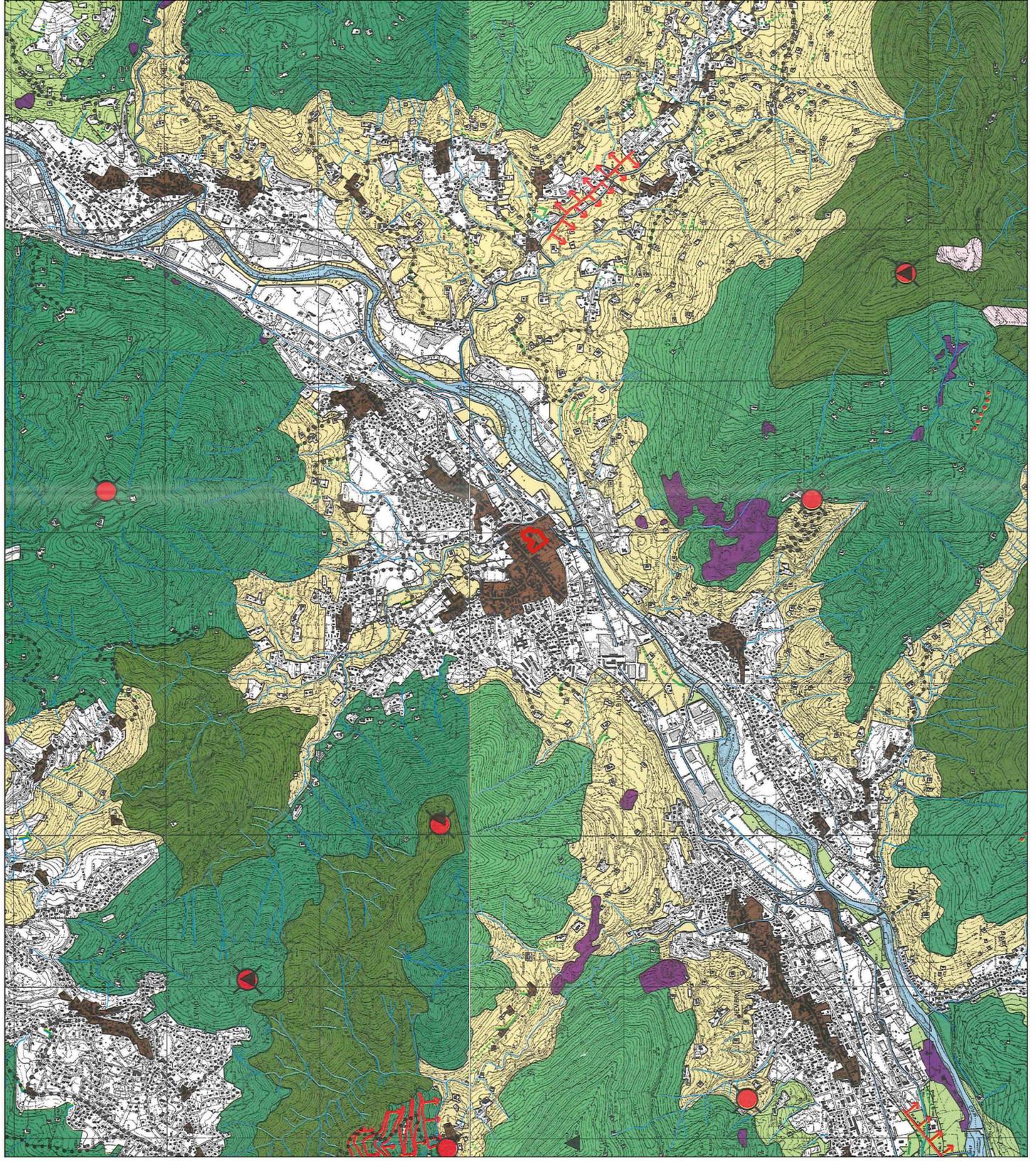
- Porti logistici di provvidone identificati

#### PER IL TRASPORTO PASSEGGERI

- Porti logistici di provvidone localizzati
- Node di I livello

# AMBITI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA

Estratto dalla tavola E5 - 5.4.f e E5 - 5.4I del PTCIP della Provincia di Bergamo (scala 1:25.000)



## Legenda

ambito di intervento

**PAESAGGIO DELLA NATURALITÀ (art. 71, 94)**

- Area di alta quota ropesti e prati vegetati collinuali
- Verticilli e neve permanenti, ambienti a morfologia glaciale
- Pascoli di alta quota posti sopra i limiti della vegetazione arborea e pascoli montani
- Zone umide, area di alto valore vegetazionale, biotipi e geotipi
- Verucchi boscati del corno montano con praterie e cesuglieti, anche con tetti affioranti illoti

**PAESAGGIO AGRARIO E DELLE AREE COLTIVATE**

- Paesaggio montano e collinare, talmente antropizzato, di cui restano i nuclei abitati, i boschi, i pascoli, i prati, i vigneti, i campi, i sentieri e strade (FASCIA PREALPINA art. 59; FASCIA COLLINARE art.59)
- Paesaggio montano, collinare e pedicollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di vario tipo, i boschi, i pascoli, i prati, i vigneti, i campi, i sentieri e strade (FASCIA PREALPINA art. 59; FASCIA COLLINARE art.59)
- Paesaggio antropizzato di relazione con gli insediamenti di vario tipo, i boschi, i pascoli, i prati, i vigneti, i campi, i sentieri e strade di preminente valore storico culturale (art. 60)
- Paesaggio della cultura agraria, separato dalla boscaglia e dalla presenza di elementi e strutture edilizie di primo livello storico culturale (art. 60)
- Paesaggio della cultura agraria, insediato con modesti nuclei abitati, con annessi, inguie e fontane con presenza di edifici sparsi (art. 61)
- Paesaggio agrario di particolare valore subalpino e paesaggistico di relazione con i corsi d'acqua principali (art. 63)
- Paesaggio agrario in stretta connessione con la presenza di nuclei abitati, con annessi, inguie e fontane di natura storico culturale (art. 64)
- Ambiti boscati della pianura (art. 67)

**PAESAGGI DELLA MONTAGNA E DELLE VALLI PREALPINE**

- Paesaggi delle montagne e delle dorsali e delle valli prealpine
- Paesaggi delle colline caratterizzati da presenza di valore congiunto
- Paesaggi di pianura caratterizzati da presenza di valore congiunto
- FASCIA DELLA PIANURA

**SISTEMI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA**

**Emergenze di natura geomorfologica:**

- Principali cime e valli
- Sceglie e terrazze fluviali
- Ordi

**Emergenze complesse di particolare significato paesistico:**

- Principali punti panoramici, emergenze percettive di particolare significato paesistico
- Fiumi e corsi d'acqua principali
- Altri corsi d'acqua secondari, canali artificiali
- Fontanili
- Perimetro dell'ambito caratterizzato da presenza significativa di foranili

**Principali prospettive visuali di interesse paesistico dalle infrastrutture della mobilità**

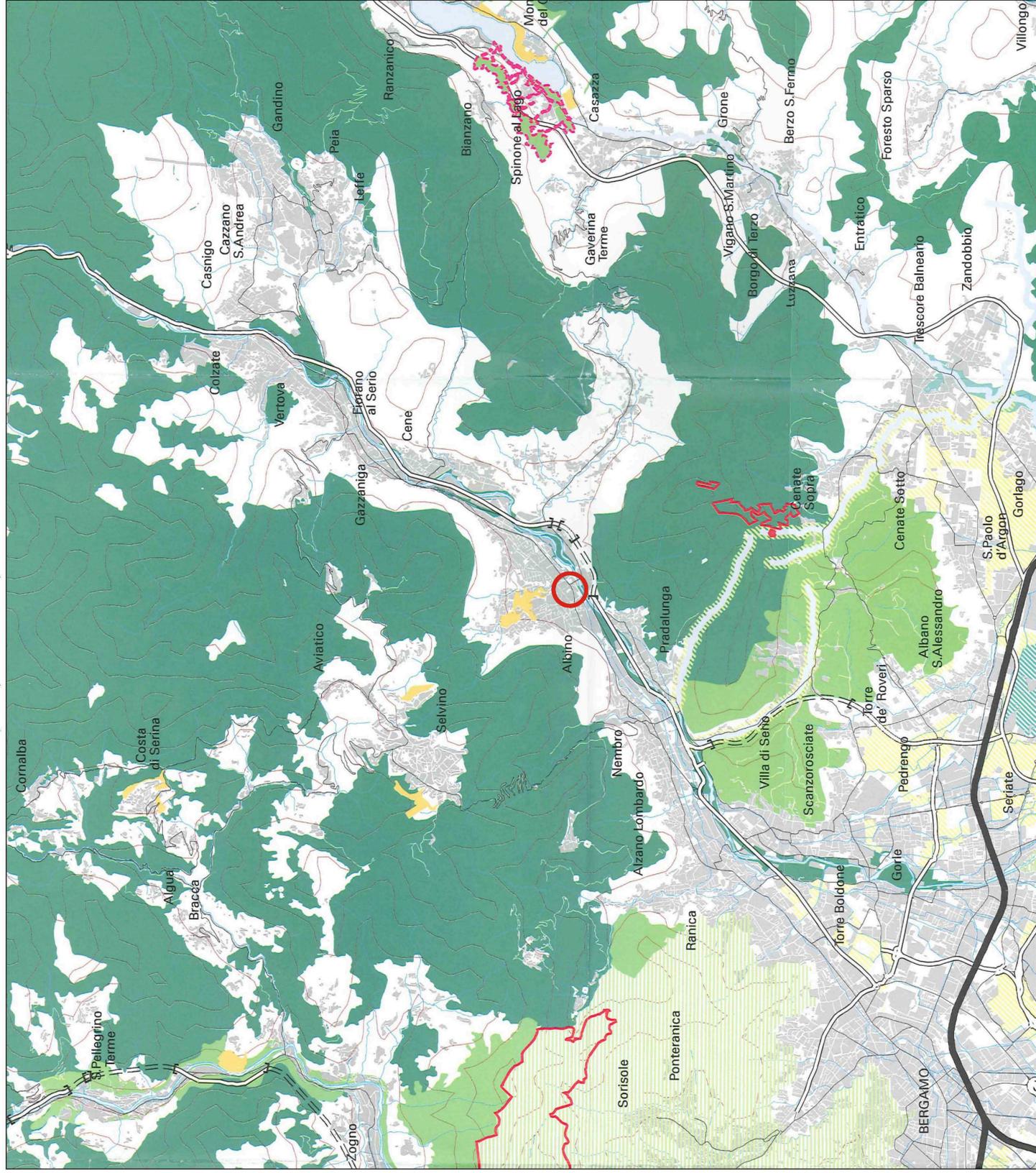
- Altri percorsi panoramici
- Principali percorsi della tradizione locale in ambito montano: mulattiere, vie di transito, i percorsi della fede, percorsi militari
- Filari arborei continui che determinano caratterizzazione del paesaggio agrario
- Filari arborei discontinui che determinano caratterizzazione del paesaggio agrario
- Tracciati storici del "Fosco Bergamasco" e della strada Francosca

**CONTESTI URBANIZZATI**

- Area interessata da fenomeni urbanizzativi in atto o previste dagli strumenti urbanistici locali fino alla data dell'anno 2000
- Centri e nuclei storici (Inventario parimenti: IGM 1831)
- Cave ex disamato

# RETE ECOLOGICA PROVINCIALE A VALENZA PAESISTICO - AMBIENTALE

Estratto dalla tavola E5 - 5.5 del PTCIP della Provincia di Bergamo (scala 1:75.000)



## Legenda

ambito di intervento

AREE URBANIZZATE

STRUTTURA NATURALISTICA PRIMARIA

Aree di elevato valore naturalistico in zona montana e pedemontana

Ambiti naturali laghi e dei fiumi

NODI DI LIVELLO REGIONALE

Parco Regionali

Perimetro del Parco delle Orsine Bergamasche

Zone di riserva naturale e pSIC

NODI DI I LIVELLO PROVINCIALE

Parco locali di interesse sovacomunale (ambiti di opportuna istituzione)

Parco locali di interesse sovacomunale esistenti (P.L.I.S.)

Ambiti a maggior valenza naturalistica e paesistica

NODI DI II LIVELLO PROVINCIALE

Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione

Parco locali di interesse comunale - Verde urbano significativo

CORRIDOI DI I LIVELLO PROVINCIALE

Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali

Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica

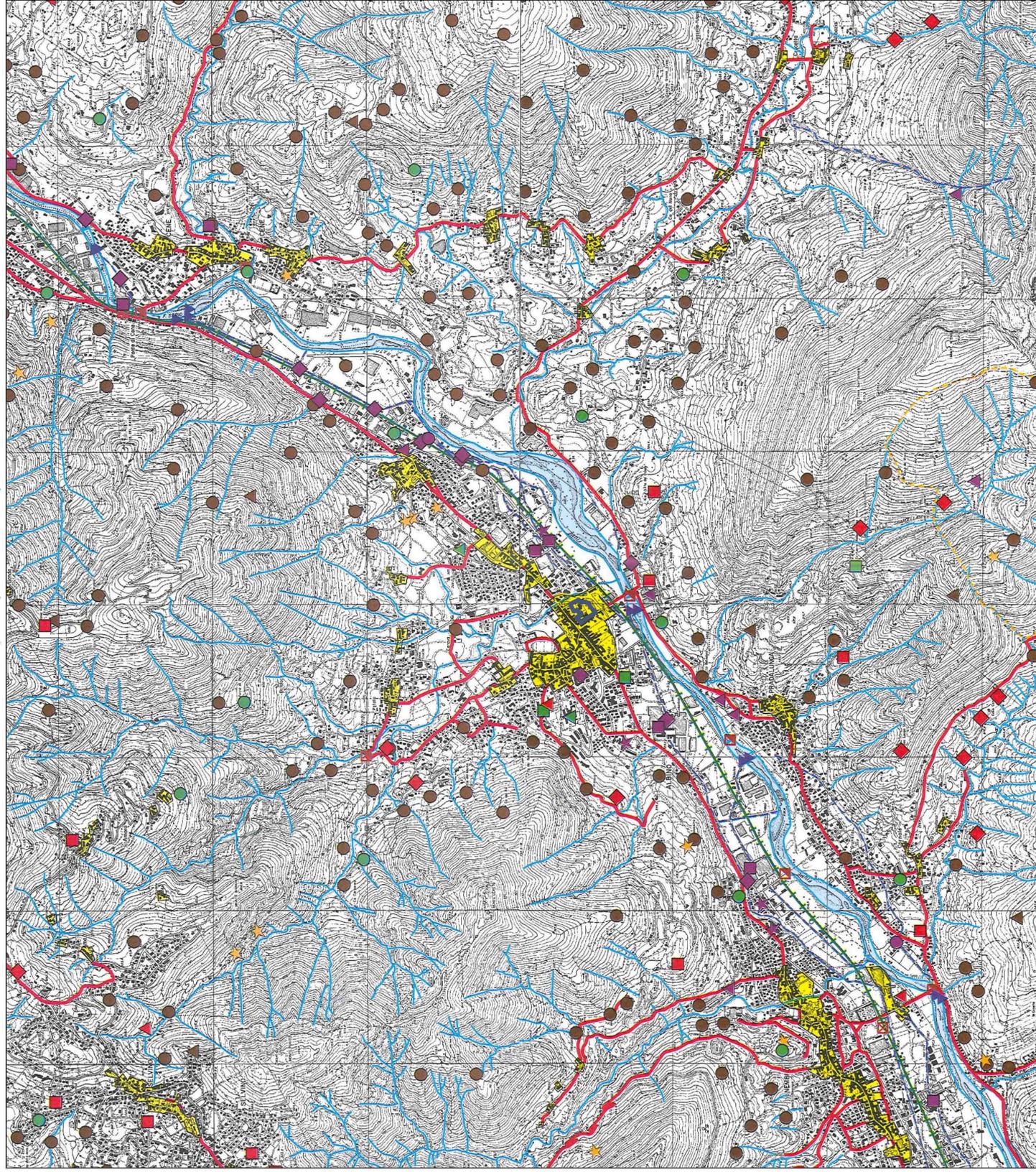
CORRIDOI DI II LIVELLO PROVINCIALE

Ambiti lineari da riqualificare alla funzione ecologica con interventi naturalistici - senza definizione del corridoio - su aree agricole di connessione, protezione e conservazione

Ambiti lineari lungo i corsi d'acqua del reticolo idrografico provinciale

Varchi (spazi aperti) di connessione tra altre componenti della maglia ecologica

**CENTRI E NUCLEI STORICI - ELEMENTI STORICO ARCHITETTONICI**  
 Estratto dalla tavola E5 - 5.6.f e E5 - 5.6i del PTCIP della Provincia di Bergamo (scala 1:25.000)



**Legenda**

ambito di intervento

- Centro o nucleo storico (inventario perimetri edificati, I.G.M. 1931)
- Tracciati viari storici
- Guadi e traghetti a fune
- Mandati concessi alla viabilità stradale
- Tracciati ferroviari
- Sedime delle ex ferrovie di Valle Brembana e Seriana
- Mandati concessi alla mobilità su ferro
- Corsi d'acqua naturali
- Sistema linguo: canali, rogge, navigli
- Ponti e mandati concessi alla regolazione delle acque

**PRESENZE ARCHEOLOGICHE**

- Aree
- Elementi puntuali
- ARCHITETTURA RELIGIOSA**
- Chiesa, parrocchiale, pieve, oratorio, ecc.
- Santuario
- Monastero, convento
- Eremo

**EDIFICI E COMPLESSI ARCHITETTONICI**

- Torre, castello
- Palazzo, villa, dimora nobiliare
- Strutture ricettive di interesse collettivo
- Altri elementi puntuali

**ARCHITETTURA DEL LAVORO**

- Mulino
- Complessi industriali
- Industria estrattiva e di trasformazione
- Centrale idroelettrica
- Case e villaggi operai

**INSEDIAMENTI E STRUTTURE DEL PAESAGGIO RURALE E MONTANO**

- Nuclei rurali a carattere permanente, malghe, caschie
- Rifugi
- Rocozzi

N.B. Gli edifici e le presenze storico culturali interni ai perimetri dei centri storici non sono individuali ma sono specificatamente elencati nel volume "Repertori"

### **3. LA COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT**

Il Comune di Albino è dotato della Componente Paesistica del Piano di Governo del Territorio, che è parte integrante del vigente strumento urbanistico.

Si riportano, di seguito, parte della “Relazione” a chiarimento dell’estratto cartografico della Tavola delle Classi di Sensibilità allegato al Piano delle Regole del PGT.

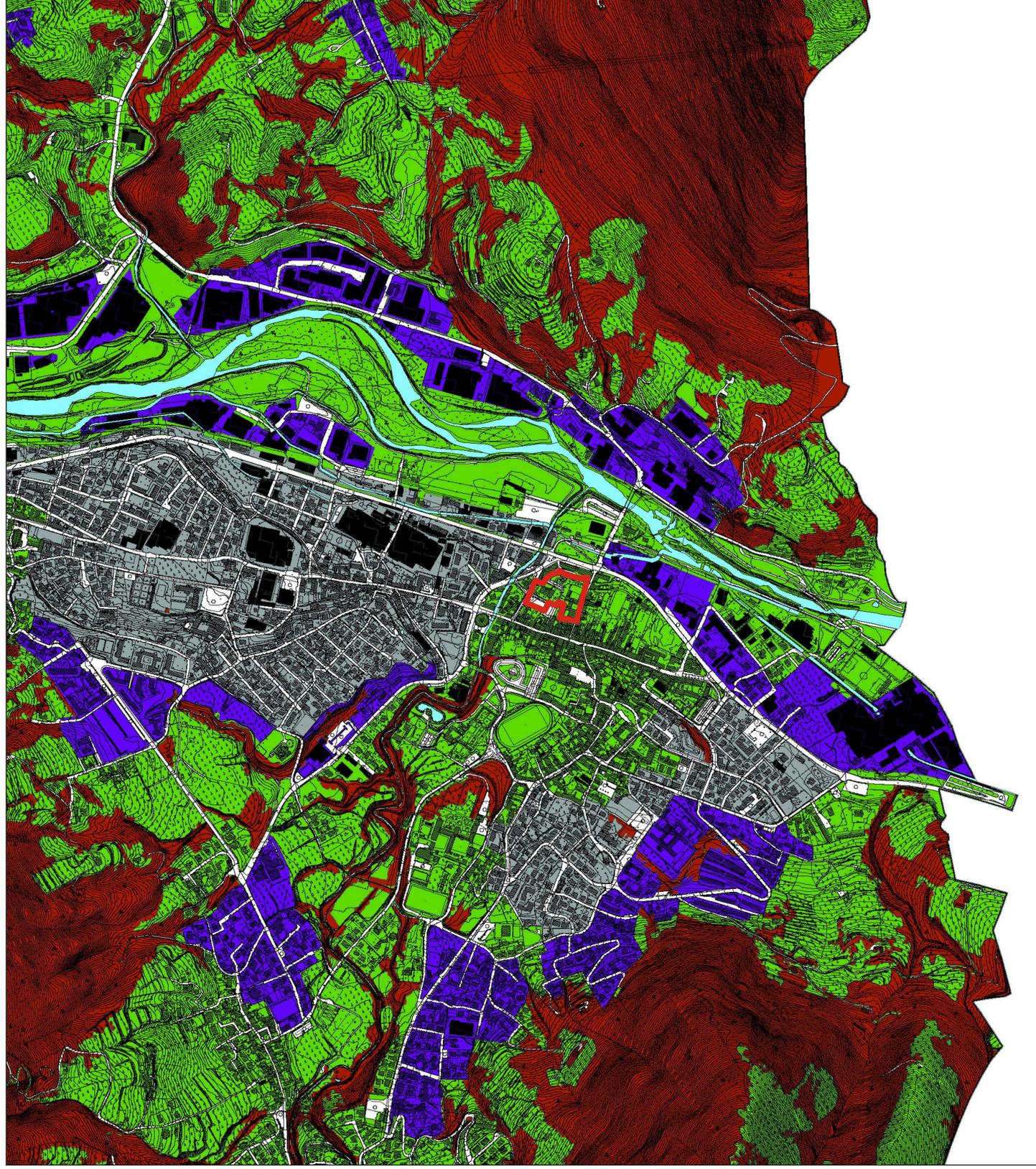
L’area oggetto del presente PII risulta essere totalmente inserita in classe di sensibilità paesistica 4; di seguito in estratto si allega l’articolo 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole che regola le classi di sensibilità paesistica del Comune di Albino.

#### *“Art. 67 Le Classi di Sensibilità*

*La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, approvate con Delibera di Giunta Regionale l’8 novembre 2002, costituisce il riferimento individua sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica.*

*Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle vulnerabilità degli ambiti considerati. I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti negli ambiti 3, 4 e 5, rispettivamente corrispondenti alle Classi di Sensibilità Media, Alta e Molto Alta, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.”*

PIANO DELLE REGOLE - TAVOLA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' DEL PGT VIGENTE  
Ambito di intervento



Legenda



perimetro ambito di intervento

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA



classe di sensibilità 1



classe di sensibilità 2



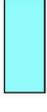
classe di sensibilità 3



classe di sensibilità 4



classe di sensibilità 5



corsi d'acqua



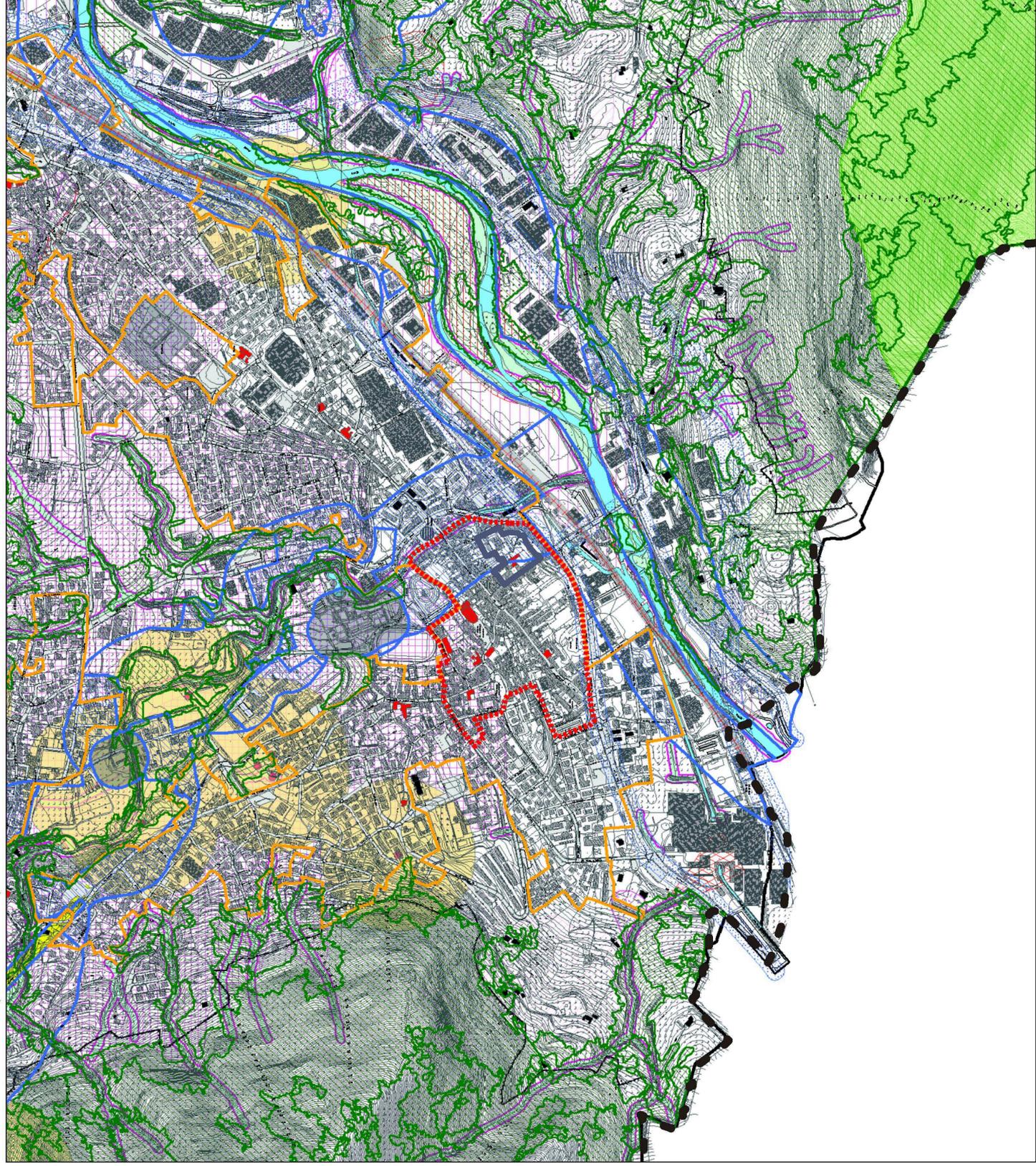
#### **4 SISTEMA DEI VINCOLI**

L'analisi della "Carta dei Vincoli" del Piano delle Regole del PGT vigente ha evidenziato che l'ambito di intervento è totalmente inserito nel perimetro del Centro Storico di Albino, tutelato ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. n° 42/2004, mentre è parzialmente interessato dalla presenza di un edificio monumentale di valore storico – artistico denominato "Casa del pittore Giovan Battista Moroni".

Si rileva inoltre che, pur essendo l'area in oggetto in prossimità del fiume Serio, rientra nelle zone escluse dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n°42/2004 (150 metri di fascia dal fiume).

Si riporta in allegato l'estratto cartografico della carta dei vincoli e la documentazione relativa al vincolo della Casa del pittore Giovan Battista Moroni..

PIANO DELLE REGOLE - CARTA DEI VINCOLI - VARIANTE 01\_00 - VIGENTE  
Ambito di intervento - (scala 1:10.000)



Legenda



perimetro ambito di intervento

confine comunale

# LEGENDA

(La presente legenda non è in scala per necessità di impaginazione)

-  Centro storico Albino art. 136 D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/39)
-  Edifici monumentali di valore storico - artistico
-  Vincolo paesaggistico art. 142 D.lgs. n. 42/2004 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua)
-  Zone escluse dal vincolo paesaggistico, fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 142 D.lgs. n. 42/2004 (ex L. 431/85)
-  Vincolo aree boscate art. 142 D.Lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)
-  Area di rispetto cimiteriale
-  Vincolo Idrogeologico
-  Reticolo Idrico Minore
-  Vincoli di polizia idraulica
-  Fascia di rispetto SP35/SP39
-  Tramvia delle Valli
-  Fascia di Rispetto Tramvia
-  Perimetro Centro Edificato
-  Fascia di rispetto - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
-  Fascia di tutela assoluta - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
-  Area di rispetto della funivia
-  Fascia di rispetto SIC
-  Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici

## Piano per l'assetto idrogeologico del fiume Po (P.A.I.)

### FRANE

-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)

### ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO

-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)

### TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

-  Area di conoide attiva non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide attivo non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

# VINCOLO "CASA DEL PITTORE GIOVAN BATTISTA MORONI"

(L'elaborato non è in scala per necessità di impaginazione)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

## ALBINO (BG) – casa natale di Giovan Battista Moroni estratto di individuazione catastale



Milano, li 29 GEN 2007

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Carla Di Francesco

VINCOLO "CASA DEL PITTORE GIOVAN BATTISTA MORONI"  
 (Relazione storico artistica: le motivazioni della dichiarazione di interesse particolarmente importante)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
 DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

<b>Identificazione del Bene:</b>	
Regione	LOMBARDIA
Provincia	BERGAMO
Comune	ALBINO
Indirizzo	PIAZZALE LA PIRA
Natura	FABBRICATO

<b>Dati catastali:</b>	
Foglio N.C.E.U.	Particelle
27	275-2751/sub. 702 (graffato)

**Relazione Storico - Artistica:**

La casa del pittore Giovan Battista Moroni corrisponde alla porzione sud-orientale del complesso del Monastero Femminile Carmelitano di S. Anna, ambito esposto a rischio archeologico. Si compone di una parte a due piani, che include alcuni ambienti voltati al piano terra, e di una parte su un unico piano consistente in un'appendice porticata (ora tamponata) trasformata in aule con servizi. Gli ambienti voltati, che presentano lacerti di antichi intonaci con dipinti murali a diversi motivi, sono riconducibili all'ampliamento seicentesco del complesso conventuale verso sud, previa acquisizione dalla famiglia Moroni, che le suore effettuarono per creare il "conventino" delle educande. Il portico tamponato risalirebbe invece, come impianto iniziale, ad una fase ottocentesca di trasformazione, connessa all'inserimento di un attività di filanda nel comparto. Le modifiche funzionali che si sono succedute nel tempo, in particolare nel XVII, XIX e XX secolo, hanno purtroppo alterato l'assetto complessivo dell'immobile, rendendo difficoltosa l'affermazione del suo interesse culturale sotto il profilo squisitamente artistico, ma studi recenti (cfr. BIBLIOGRAFIA) hanno documentato, diversamente da quanto fino a quel momento ritenuto, che si tratta di ciò che rimane della casa del famoso ritrattista cinquecentesco Giovan Battista Moroni. L'estimo veneto della fine del XV secolo documenta infatti in questo sito la presenza degli antenati del pittore Moroni, mentre la verifica archivistica, in particolare notarile, conferma che la casa del pittore era situata a sud dell'orto del monastero, sul prolungamento del muro di chiusura tutt'ora esistente, e coincideva quindi con l'ingresso della attuale scuola materna comunale. Qui il Moroni avrebbe trascorso gli ultimi venti anni della sua maturità artistica. Attraverso l'esame degli atti che riguardano gli appezzamenti compresi tra le case Moroni e la roggia comunale, è anche stato possibile ricostruire la posizione degli spazi accessori della casa (cortile e orto) nell'ambito del "sedime dei Mori".

BIBLIOGRAFIA: Atti dell'Ateneo di Scienze, Lettere e Arti di Bergamo, vol. 64, 2000-2001, pp. 21-46. Catalogo della mostra "Giovanni Battista Moroni, lo sguardo sulla realtà. 1560-1579", 2005, p. 282. Eco di Bergamo, pagina culturale, 15/11/2005.

Responsabile Istruttoria Direzione Regionale	Arch. Raniero Belloni
Responsabili istruttoria Soprintendenze di settore	Arch. Gaetano Puglielli (SBAP-MI) Arch. Emanuela Carpani (SBAP-MI) Dott. Ssa Maria Fortunati (SBAL)

Milano, li 29 GEN 2007

IL DIRETTORE REGIONALE  
 Arch. Carla Di Francesco

## 5. SITUAZIONE GEOLOGICA

Il Comune di Albino è già dotato di studio geologico "Componente geologica, idrogeologica e sismica" conforme alla legge regionale 41/97 (ultimo aggiornamento del luglio 2004). Inoltre la carta di sintesi e di fattibilità, parte integrante dello studio geologico comunale ed estese all'intero territorio comunale sono realizzate ai sensi della D.G.R. 22 dicembre 2005 (criteri attuativi dell'art. 57 della l.r. 12/2005).

La realizzazione dello studio sismico ha portato alla identificazione di alcune aree suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c) o zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5): in tali aree, in fase progettuale, dovranno essere condotti approfondimenti di terzo livello. Tali studi dovranno essere condotti anche nel caso in cui si progettino costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

A chiarimento degli elaborati grafici si riporta in estratto parte della Relazione Tecnica correlata allo studio geologico comunale.

*"La fondamentale innovazione, in campo geologico, introdotta dalla legge 12/2005 consiste nel fatto che, per la prima volta, un testo di legge coordina contestualmente e paritariamente la materia urbanistica e la materia geologica.*

*La nuova direttiva tecnica (D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1566 "Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.") nasce espressamente "dedicata" al nuovo strumento urbanistico comunale introdotto dalla legge 12/2005 riunendo e coordinando in un unico documento tutti i precedenti criteri tecnici e gli iter procedurali legati alla componente geologica di supporto alla pianificazione urbanistica.*

*Lo Studio Geologico si inserisce nel Piano di Governo del Territorio in quanto il Documento di Piano lo contiene integralmente rappresentando una delle componenti del quadro conoscitivo del territorio comunale e costituisce base per le scelte pianificatorie; il Piano delle Regole contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.*

*Quindi, il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica:*

*\_ nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (l.r.12/2005, art. 8, comma 1, lettera c)*

*\_ nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate (l.r.12/2005, art. 10, comma 1, lettera d)*

*Per quanto riguarda gli ambiti di applicazione dei nuovi criteri, i Comuni già dotati di studio geologico "conforme" ai criteri attuativi della legge regionale 41/97 hanno l'obbligo di analizzare la componente sismica ed eventualmente, qualora non sia stato ancora fatto, estendere le carte di sintesi e di fattibilità all'intero territorio comunale ed aggiornare le carte dei vincoli, sintesi e fattibilità ai contenuti della pianificazione sovraordinata (qualora variati o non conformi).*

*Il comune di Albino in relazione agli adempimenti della D.G.R. 22 dicembre 2005, risulta aver realizzato uno studio geologico (con cartografia estesa a tutto il territorio comunale) ai sensi della legge regionale 41/97 con ultimo aggiornamento del luglio 2004, inoltre, gli strumenti della pianificazione comunale risultano coerenti e confrontabili con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata.*

*In relazione alla nuova direttiva tecnica (D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1566) la prescrizione è quindi relativa all'aggiornamento della componente sismica (a cui il presente documento è dedicato).*

*(omissis)*

## **2 I RAPPORTI TRA LA COMPONENTE GEOLOGICA DEL P.G.T. DI ALBINO E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (PAI E PTCP)**

*Per il territorio di Albino è stata fatta una verifica puntuale, utilizzando come riferimenti i dati e gli studi presenti nel Sistema Informativo Territoriale Regionale in relazione ai Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI2) ed ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP); gli strumenti della pianificazione sovraordinata risultano coerenti e confrontabili con i contenuti degli strumenti di pianificazione comunale.*

*(omissis)*

*Il comune di Albino è classificato in zona sismica 3. La metodologia prevede quindi tutti i tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente: i primi due livelli sono obbligatori in fase di pianificazione, mentre il terzo è obbligatorio in fase di progettazione sia quando con il 2° livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione, sia per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.*

*Come detto, il livello 3° è obbligatorio anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali."*

In seguito, il Comune di Albino ha recepito la componente geologica all'interno degli elaborati del Piano di Governo del Territorio:

- nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (art. 8, comma 1, lettera c);
- nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate (art. 10, comma 1, lettera d).

Quindi il Piano delle Regole contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.

Per quanto concerne gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole si rileva che si riferiscono agli studi geologici, idrogeologici e sismici presenti nel Documento di Piano ( in particolare si fa riferimento allo studio geologico eseguito dal dr. Ghilardi1 dello Studio Gea di Ranica (BG), allo studio sismico, ai sensi della d.g.r. 22 dicembre 2005, ed allo studio del Reticolo Idrico Minore, ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868.)

L'area oggetto di intervento è totalmente interessata dalla classe di fattibilità 1 – “Fattibilità senza particolari limitazioni”.

In questa sede, si riporta esclusivamente la descrizione della classe di fattibilità geologica che interessa l'ambito di intervento.

Si riporta, di seguito, in estratto parte delle il Titolo 5, capo 2 “Norme geologiche di piano” delle “Norme Tecniche di Attuazione” del Piano delle Regole allegato al PGT vigente, a chiarimento degli elaborati grafici allegati:

“capo 2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

*Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. Ord. Alla G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, in riferimento al D.Lgs. 3-4- 2006 n. 152, art 94, che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, ed in riferimento alla DGR 7/12693 del 10-4-2003 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.*

**art.81** **Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano**

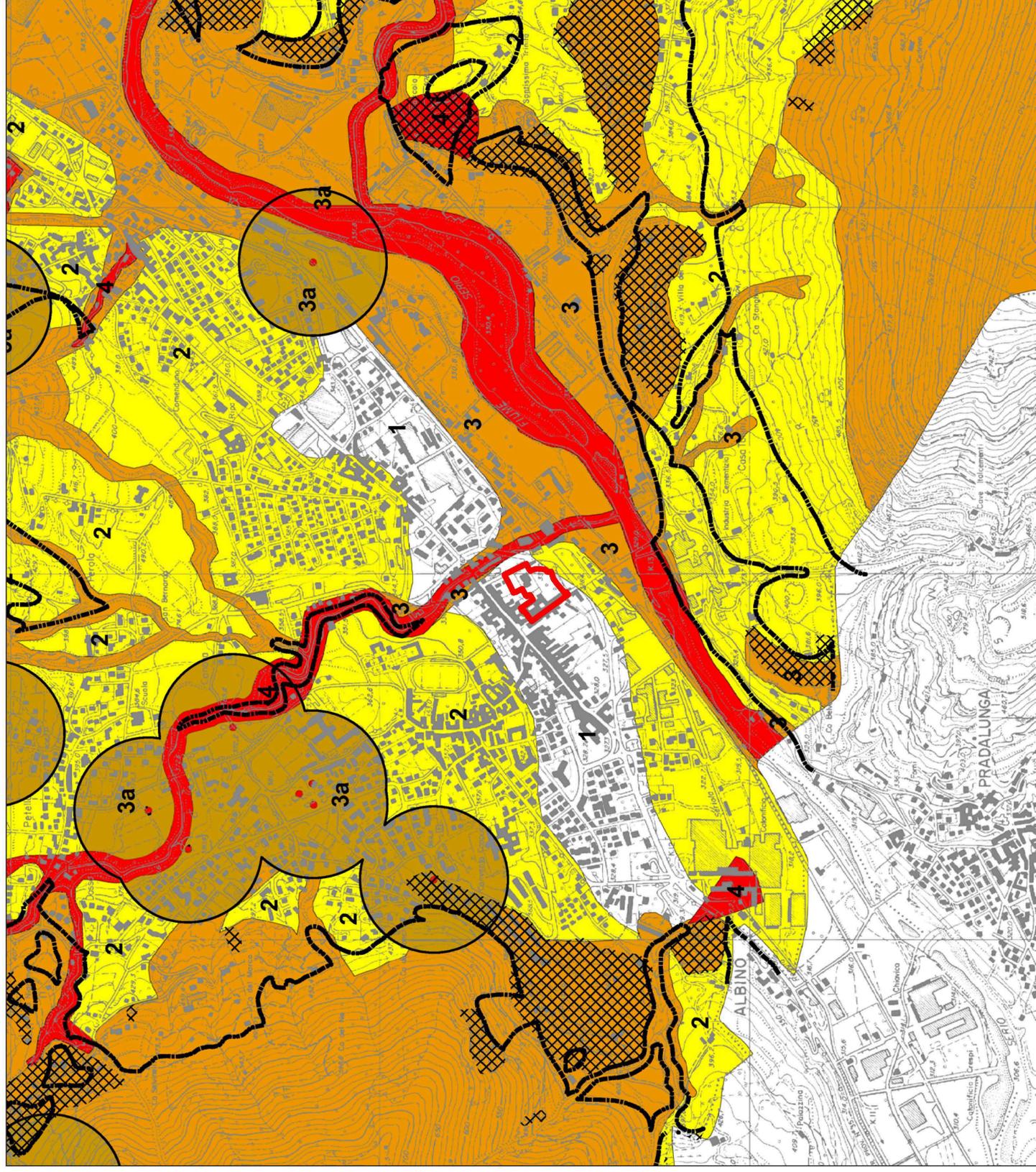
*Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella “carta della fattibilità geologica per le azioni di piano” redatta dall'estensore dello studio geologico dr. Ghilardi nel febbraio 2003, luglio 2004 e mantenuta invariata dagli scriventi se non per l'inserimento di un pozzo in località Ca' del Nano e per la sovrapposizione di retinature delle aree sulle quali bisogna applicare gli studi sismici in fase progettuale.*

*A) Nelle aree ricadenti in classe I di fattibilità, per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione od alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, è possibile qualsiasi tipo di intervento nel rispetto delle norme vigenti.”*

(omissis)

# CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO DEL PGT VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:10.000



## Legenda

perimetro ambito di intervento

**ZONA NELLE QUALI SI DOVRANNO ESEGUIRE STUDI SISMICI IN FASE PROGETTUALE**

Zone caratterizzate da comportamenti differenziali (Z5)

Zone soggette a fenomeni di instabilità (Z1)

## CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 1  
"Fattibilità senza particolari limitazioni"

Classe 2  
"Fattibilità con modeste limitazioni"

Classe 3  
"Fattibilità con consistenti limitazioni"

Classe 3a  
"Fattibilità con consistenti limitazioni"

Aree rientranti nella fascia di rispetto dei pozzi e sorgenti utilizzati per scopi idropotabili

Classe 4  
"Fattibilità con gravi limitazioni"



## **6. RETICOLO IDRICO MINORE**

Il Comune di Albino ha delegato alla Comunità Montana della Valle Seriana lo svolgimento delle funzioni di polizia idraulica sul reticolo idrico minore, la stessa rappresenta la l'Autorità Idraulica Competente (A.I.C.) e si occupa della manutenzione e della gestione di tutto il reticolo individuato come minore ai sensi del punto 8 della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868.

Lo studio in oggetto riguarda il bacino montano del Fiume Serio e dei suoi affluenti e gli affluenti di sinistra della Valle d'Ambria (a sua volta affluente di sinistra del Fiume Brembo), per quanto riguarda i territori che appartengono alla Comunità Montana della Valle Seriana, in particolare per i comuni di Ranica, Alzano Lombardo, Nembro, Albino, Selvino, Aviatico, Gazzaniga, Fiorano, Vertova, Colzate, Casnigo, Gandino, Lefte, Peia, Cene, Pradalunga, Villa di Serio, Cazzano S. Andrea.

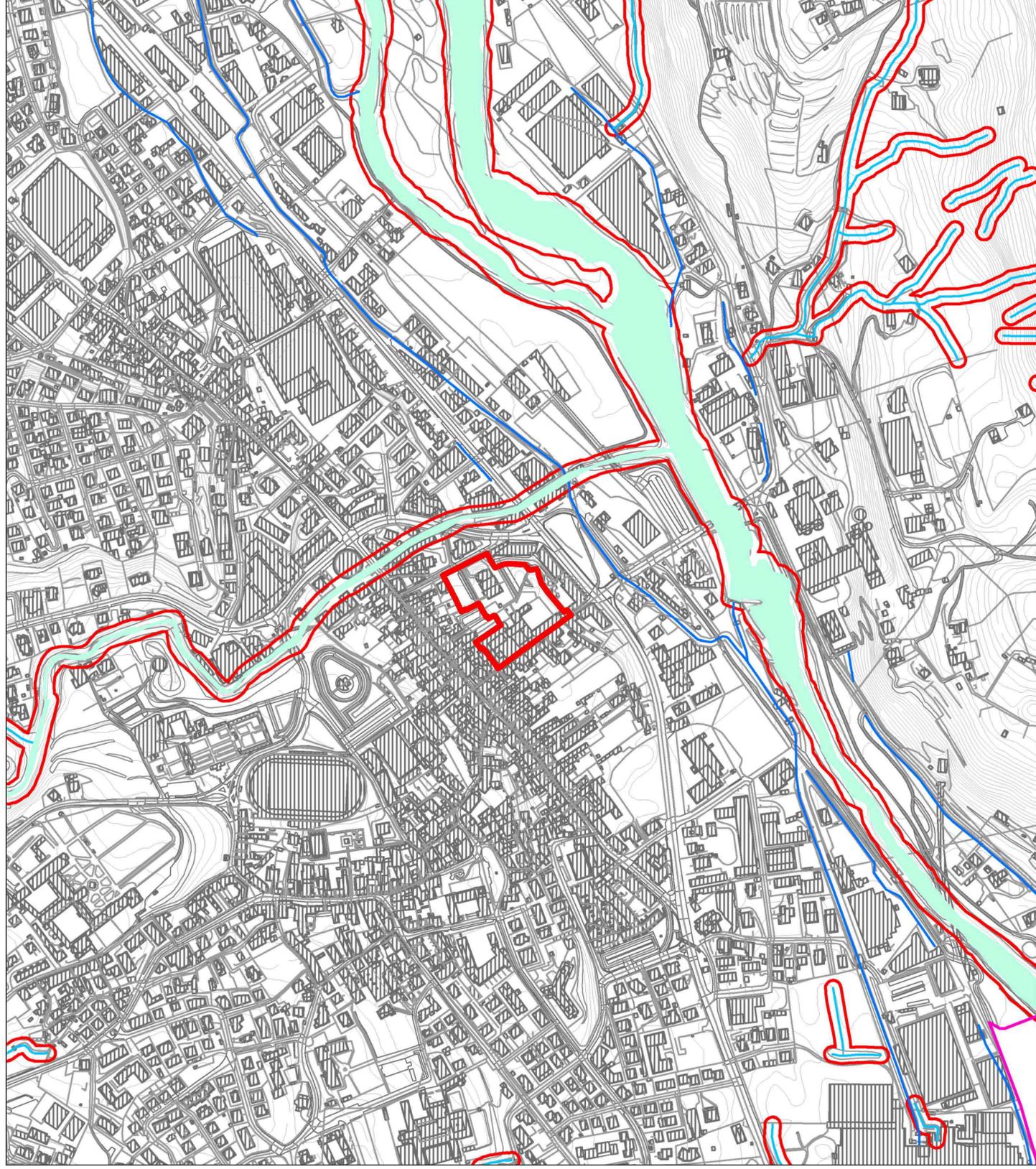
Le Norme di Piano del Reticolo Idrografico Minore individuano come prioritari i seguenti obiettivi:

- la riduzione del rischio idrogeologico, il riequilibrio del territorio ed il suo utilizzo nel rispetto del suo stato, della sua tendenza evolutiva e delle sue potenzialità d'uso;
- la riduzione del rischio idraulico e il raggiungimento di livelli di rischio socialmente accettabili;
- l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di rispetto fluviale in base alle caratteristiche morfologiche, naturalistico - ambientali e idrauliche;
- il risanamento delle acque superficiali e la riqualificazione ambientale delle regioni fluviali;
- la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali garantendo il minimo deflusso vitale nel reticolo idrografico minore, in sintonia con l'Ente delegato (Provincia);
- il riconoscimento del reticolo minore;
- la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori e la salvaguardia fluviale;
- la definizione di attività vietate e/o soggette ad autorizzazione sul reticolo idrico minore da parte dell'A.I.C.
- l'individuazione delle servitù e delle infrastrutture interferenti con i corsi d'acqua del reticolo idrico minore, che sono oggetto di applicazione dei canoni di polizia idraulica secondo gli schemi allegati alla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950.

L'ambito di intervento non è attraversato da alcun corso d'acqua appartenente né al reticolo idrico principale né a quello minore.

# RETICOLO IDRICO MINORE - VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:5.000



Legenda

- perimetro ambito di intervento
- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Rogge
- Fasce di rispetto



## **7. IMPIANTI URBANIZZATIVI**

I centri abitati del Comune di Albino sono serviti da tutte le reti di urbanizzazione principali: fognatura, acqua, gas e rete elettrica e dell'illuminazione; il progetto proposto non va ad incrementare la richiesta di approvvigionamento ed utilizzo dei sottoservizi in quanto il PII in oggetto è già parte del PGT vigente. Ad oggi, pertanto si discutono solamente gli aspetti urbanistici ed architettonici che non influiscono sul piano insediativi.

L'area di intervento, è ubicata all'interno del nucleo antico di Albino e risulta attualmente servita da tutte le reti dei sottoservizi. Ogni intervento necessario al fine di un corretto allaccio ai pubblici servizi dovrà essere preso in carico dagli operatori privati che, a vario titolo, intervengono all'interno di questa attività di pianificazione territoriale.

Si allega in estratto l'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi vigente e le schede n° 243, 244, 245, 246, 247 del Catalogo dei Servizi, Allegato 2 del Piano dei Servizi.

### *“Art. 16 - Servizi tecnologici e ambientali*

#### *Obiettivi*

*I servizi tecnologici ed ambientali hanno l'obiettivo di dotare il sistema insediativo albinese delle attrezzature necessarie ad un suo corretto funzionamento, contribuendo a chiarire il ruolo di Albino nel contesto territoriale nel quale esso gioca un ruolo di centralità.*

*Le attrezzature ed i servizi ad esso corrispondenti trovano puntuale descrizione nelle apposite schede del catalogo dei servizi cui si rimanda.*

#### *Modalità di intervento*

*Interventi diretti di iniziativa comunale o di società concessionaria del servizio; permesso di costruire per gli interventi di altri soggetti.*

#### *Disposizioni di carattere generale*

*Le cabine di servizio e i centri di multi raccolta sono ammissibili in qualunque zona, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.*

*Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote. Vengono fatti salvi casi che presentino situazioni particolari da valutare con possibili deroghe e suffragati da motivazioni adeguate.*

#### *Piattaforma ecologica*

*Per le aree destinate a piattaforma ecologica trovano applicazione i seguenti parametri:*

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq*
- Rapporto di copertura = 25%*
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta*
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;*
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.*

*Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori.*

*In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.”*

## Comune di Albino - Nord Servizi Acqua S.r.l. : Rete Fognatura

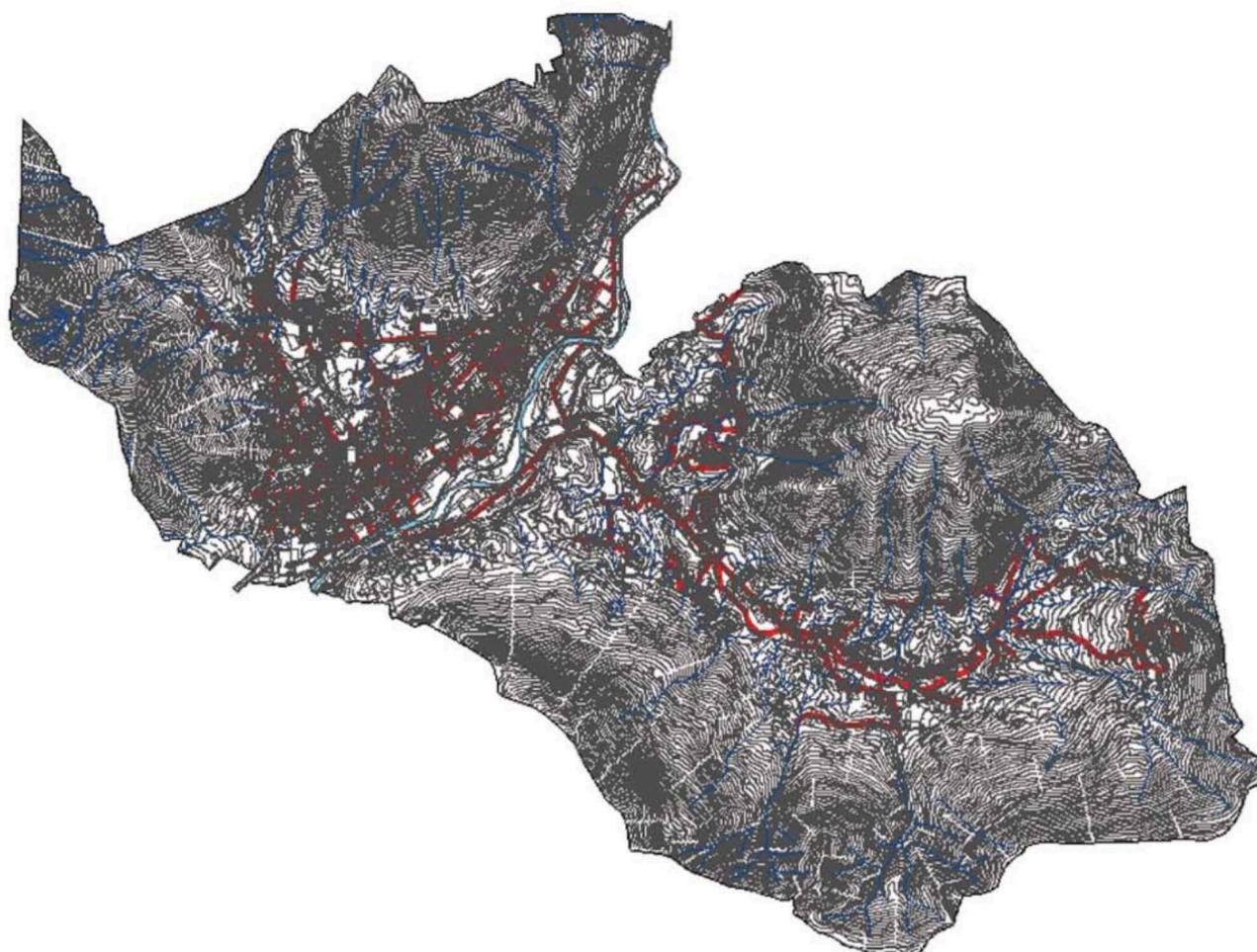
### IDENTIFICAZIONE

<b>SETTORE</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Infrastrutture Tecnologiche</b>
<b>INDIRIZZO</b>	Via Serio n.1, Albino
<b>FRAZIONE</b>	Comenduno
<b>N. SEZIONE DI CENSIMENTO</b>	29
<b>VALENZA</b>	Sovracomunale
<b>LIVELLO</b>	I
<b>EROGATORE DI SERVIZI</b>	Si

### INVIO QUESTIONARI

<b>FOCUS</b>	
<b>DOMANDA</b>	
<b>OFFERTA</b>	X

### INQUADRAMENTO



Comune di Albino-Nord Servizi Acqua S.r.l. : Rete Idrica-Ubicazione dei Pozzi e Sorgenti

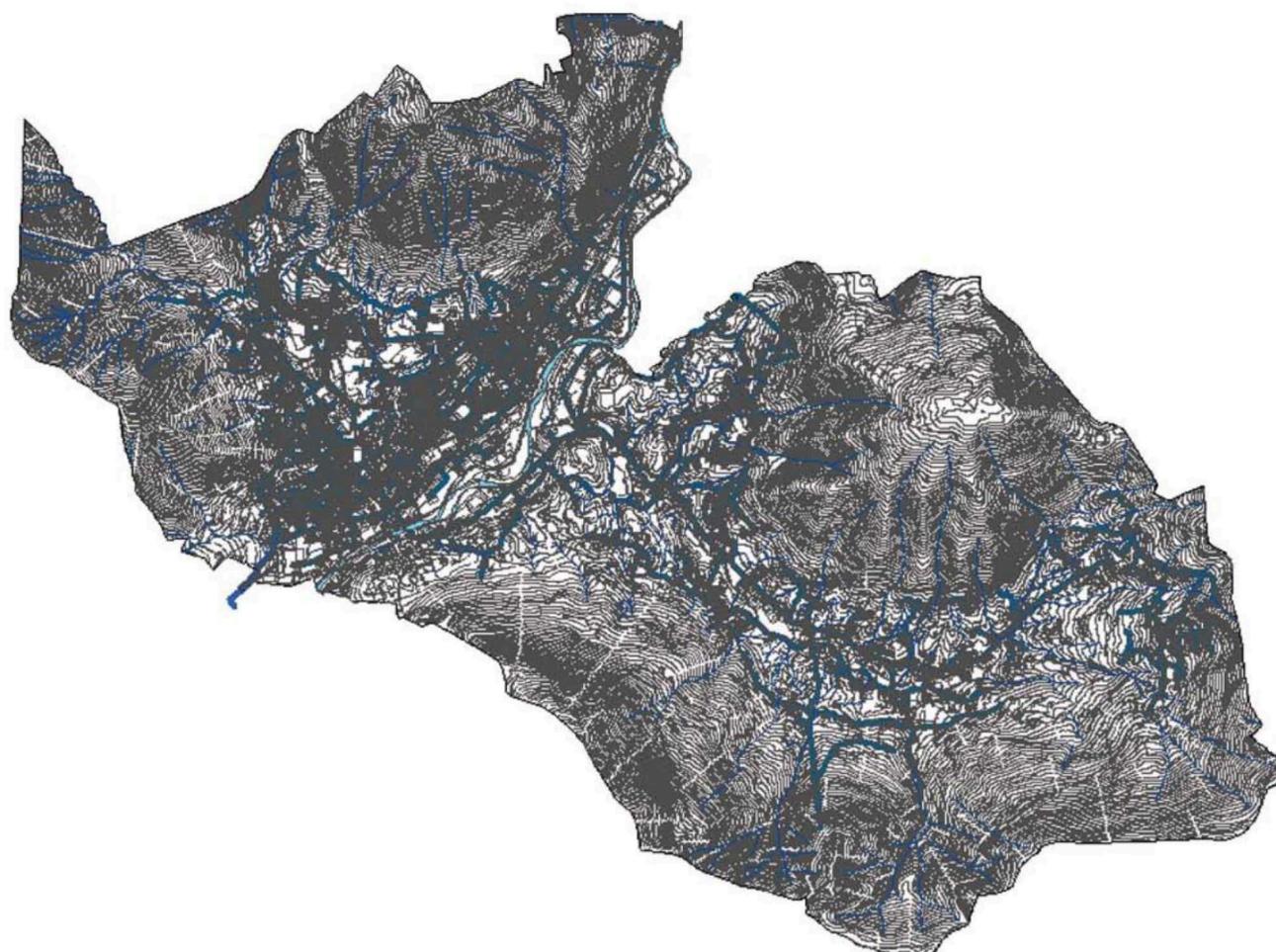
**IDENTIFICAZIONE**

<b>SETTORE</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Infrastrutture Tecnologiche</b>
<b>INDIRIZZO</b>	Via Serio n.1, Albino
<b>FRAZIONE</b>	Comenduno
<b>N. SEZIONE DI CENSIMENTO</b>	29
<b>VALENZA</b>	Sovracomunale
<b>LIVELLO</b>	I
<b>EROGATORE DI SERVIZI</b>	Si

**INVIO QUESTIONARI**

<b>FOCUS</b>	
<b>DOMANDA</b>	
<b>OFFERTA</b>	X

**INQUADRAMENTO**



## Comune di Albino - Enel : Rete elettrica

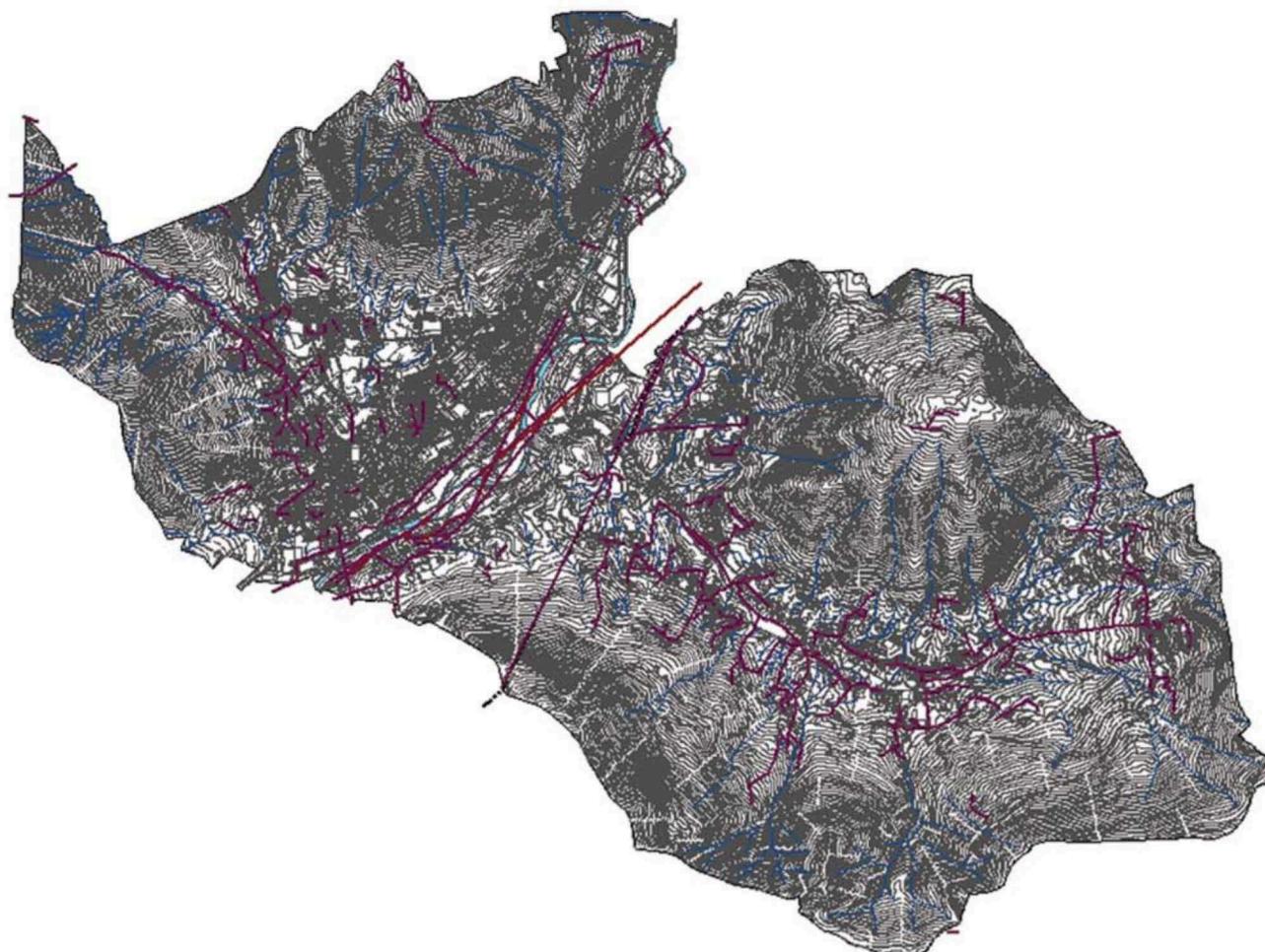
### IDENTIFICAZIONE

<b>SETTORE</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Infrastrutture Tecnologiche</b>
<b>INDIRIZZO</b>	Viale A. Moro, Albino
<b>FRAZIONE</b>	Desenzano
<b>N. SEZIONE DI CENSIMENTO</b>	22
<b>VALENZA</b>	Sovracomunale
<b>LIVELLO</b>	I
<b>EROGATORE DI SERVIZI</b>	Si

### INVIO QUESTIONARI

**FOCUS**  
**DOMANDA**  
**OFFERTA**

### INQUADRAMENTO



## Comune di Albino - ENEL - NORD SERVIZI COMUNALI - Rete Illuminazione

### IDENTIFICAZIONE

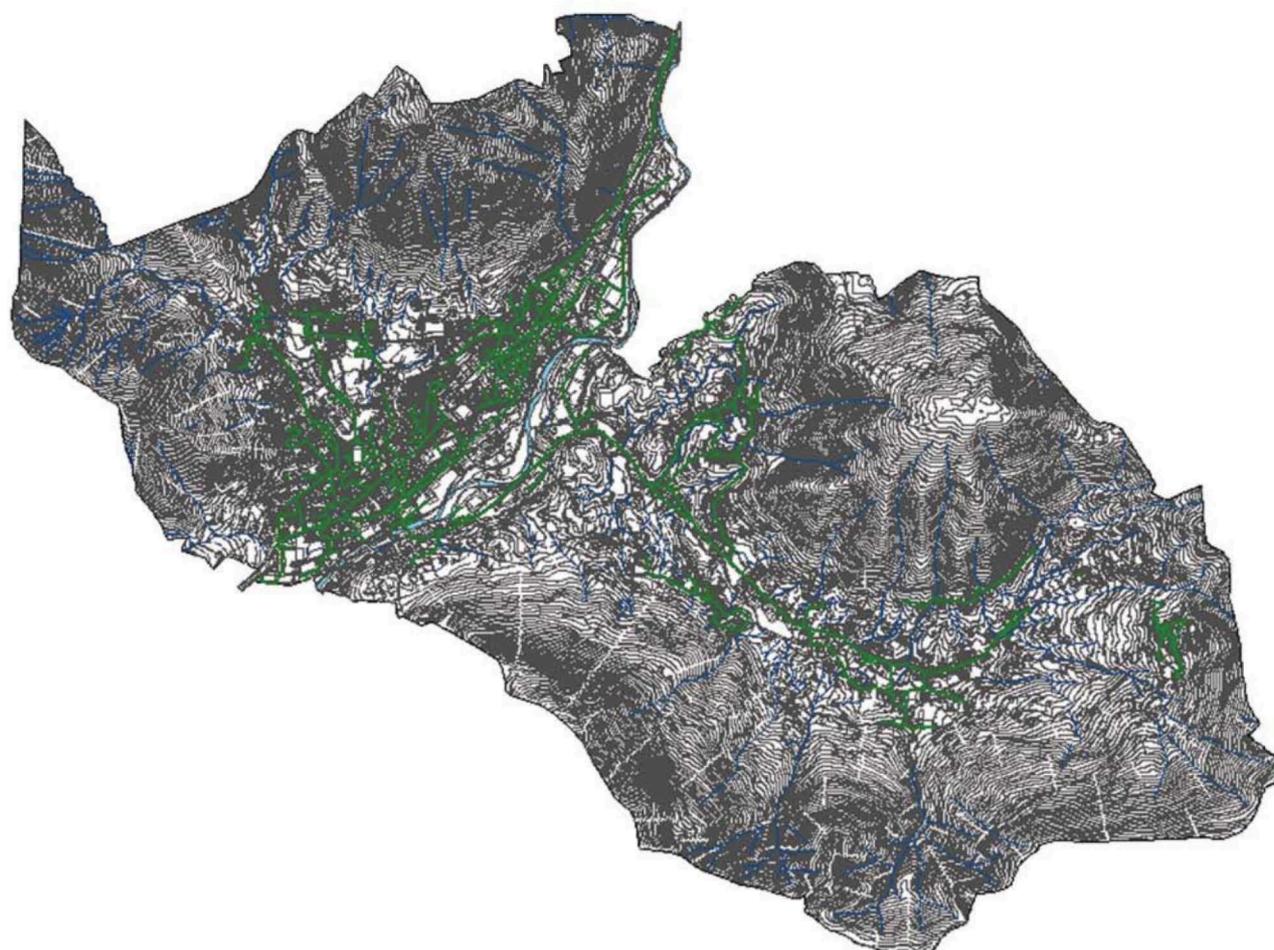
<b>SETTORE</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Infrastrutture tecnologiche</b>
<b>INDIRIZZO</b>	Piazza Libertà n.1, Albino
<b>FRAZIONE</b>	Desenzano
<b>N. SEZIONE DI CENSIMENTO</b>	1
<b>VALENZA</b>	Comunale
<b>LIVELLO</b>	II
<b>EROGATORE DI SERVIZI</b>	Si

### INVIO QUESTIONARI

<b>FOCUS</b>	X
<b>DOMANDA</b>	X
<b>OFFERTA</b>	X

### INQUADRAMENTO

### CARTA TECNICA COMUNALE



## Comune di Albino-UNIGAS DISTRIBUZIONE S.r.l. - BLUMETA S.r.l.- Rete Gas

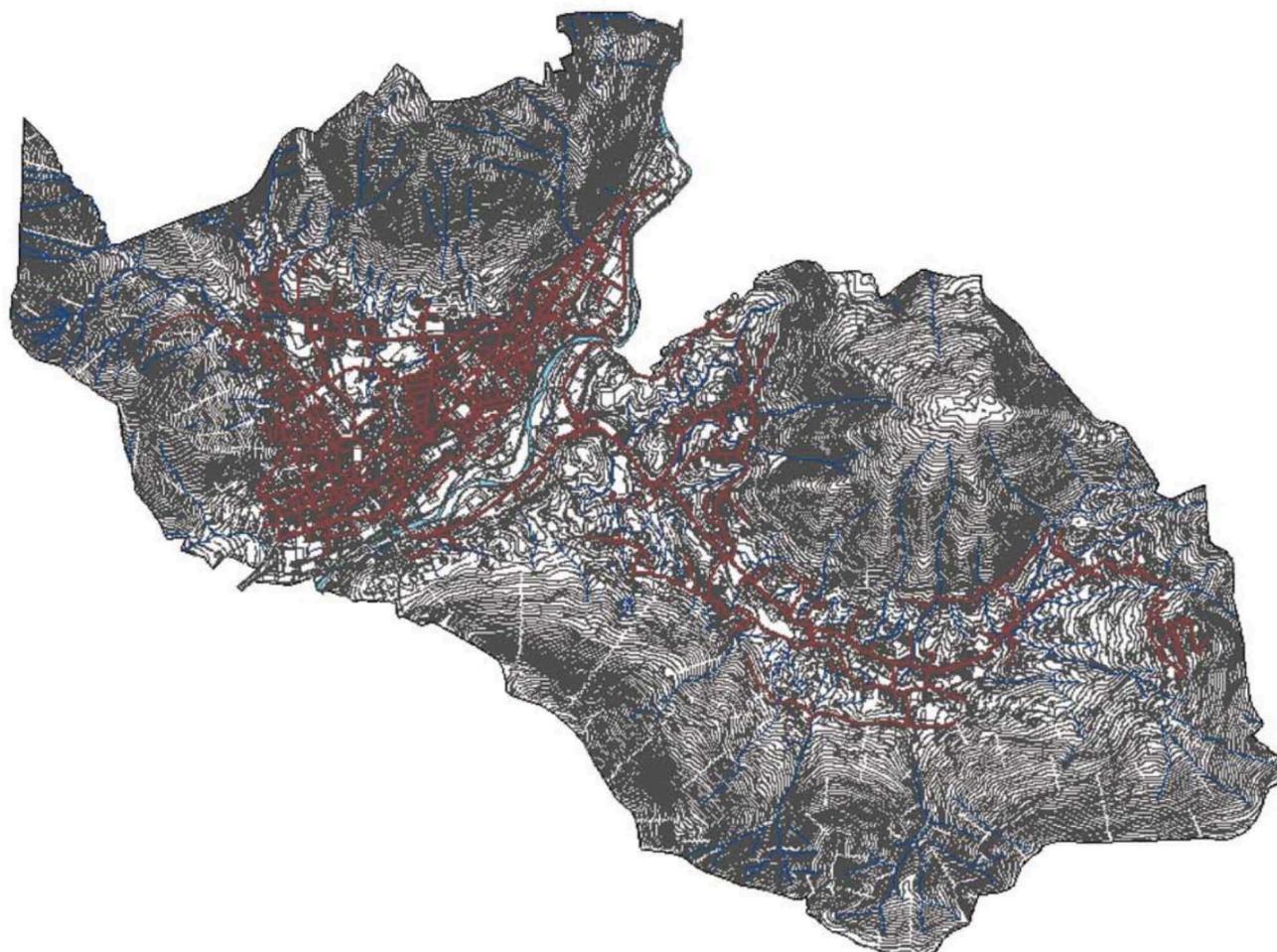
### IDENTIFICAZIONE

<b>SETTORE</b>	<b>INFRASTRUTTURE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Infrastrutture Tecnologiche</b>
<b>INDIRIZZO</b>	Via Serio n.1, Albino
<b>FRAZIONE</b>	Comenduno
<b>N. SEZIONE DI CENSIMENTO</b>	29
<b>VALENZA</b>	Sovracomunale
<b>LIVELLO</b>	I
<b>EROGATORE DI SERVIZI</b>	Si

### INVIO QUESTIONARI

<b>FOCUS</b>	
<b>DOMANDA</b>	
<b>OFFERTA</b>	X

### INQUADRAMENTO



## **8. SISTEMA MOBILITA'**

Il Comune di Albino è dotato di Piano Generale del Traffico Urbano allegato al PGT e nato dall'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano approvato nel 2003 ed allegato al PRG.

Il piano è stato redatto secondo le direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico ai sensi dell'art. 36 del decreto legislativo 30 settembre 1992, n. 285. Nuovo codice della strada e è uno strumento di programmazione e gestione nel breve periodo che si integra con gli strumenti di programmazione di settore alla scala comunale e sovracomunale (Piano della Mobilità, Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana, Piano Regionale dei Trasporti) e con gli strumenti di pianificazione urbanistica (PGT, PTCP).

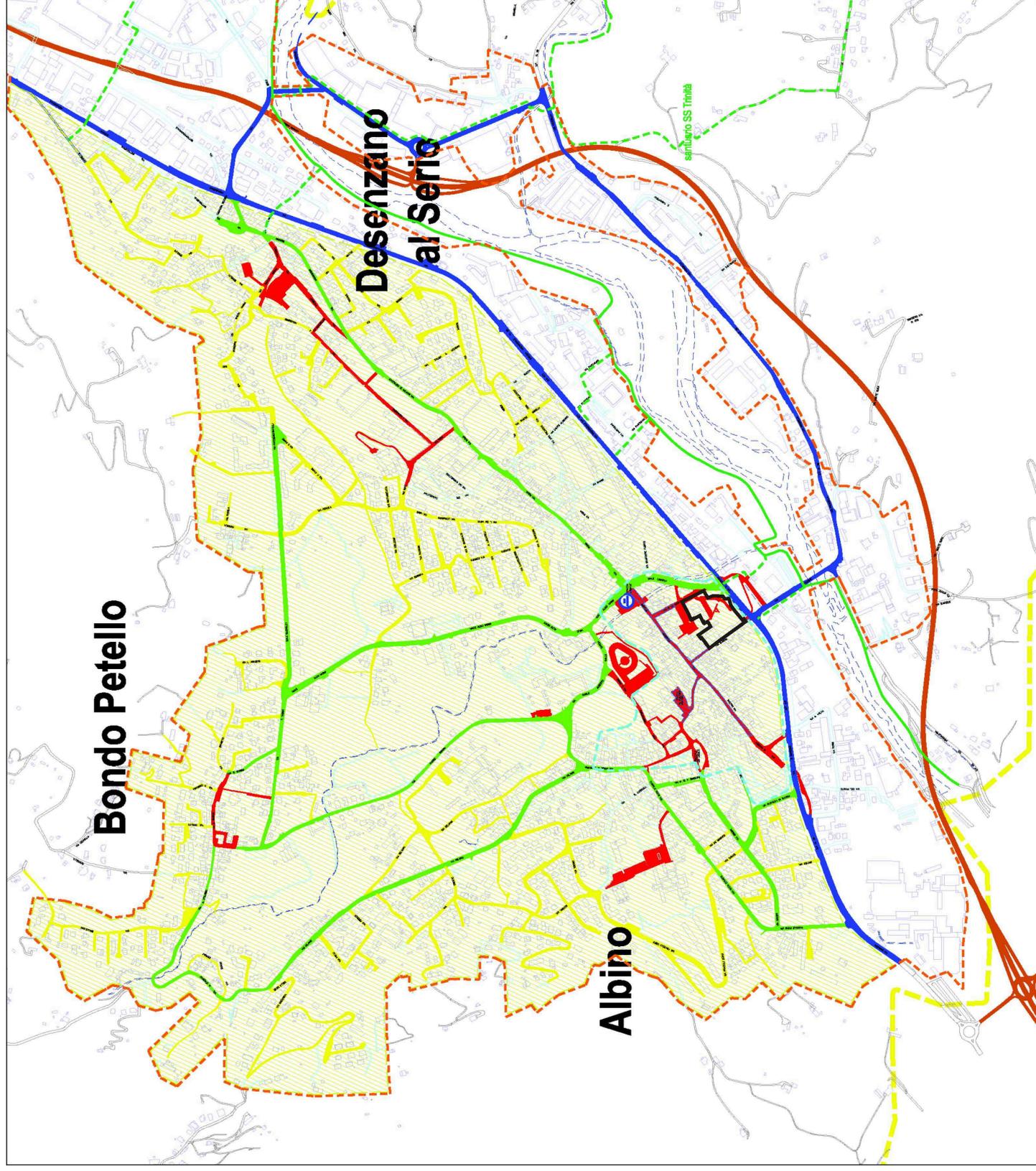
L'ambito di intervento è situato tra via M.O. Gasparri, via G. Marconi e via Sant'Anna, all'interno del Nucleo Antico denominato "Albino". L'area è già completamente edificata ed è accessibile da strade urbane locali a pedonalità privilegiata (strada di tipo F)

Si rileva inoltre che via Sant'Anna e parte di via M.O. Gasparri sono inserite dalla tavola della classificazione funzionale delle strade del PGTU allegato al PGT all'interno della zona a traffico limitato mentre l'intero ambito risulta essere all'interno di un'isola ambientale.

In questa sede pare opportuno sottolineare il fatto che il nuovo complesso residenziale proposto andrà ad incrementare solo marginalmente il flusso di traffico veicolare, dovuto soprattutto al potenziamento ed alla introduzione di nuovi servizi pubblici.

# PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO - CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE - VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:10.000



Legenda

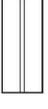


perimetro ambito di intervento

## CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE



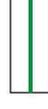
Strada extraurbana secondaria - C



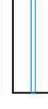
Strada extraurbana locale - F



Strada urbana di quartiere - E



Strada urbana interzonale - E - F



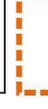
Strada urbana locale - F



Strada urbana locale residenziale - F



Strada urbana locale a pedonalità privilegiata - F



Centro abitato



Isola ambientale



Zona a traffico limitato



Zona di particolare rilevanza urbanistica (art. 7 Cds)



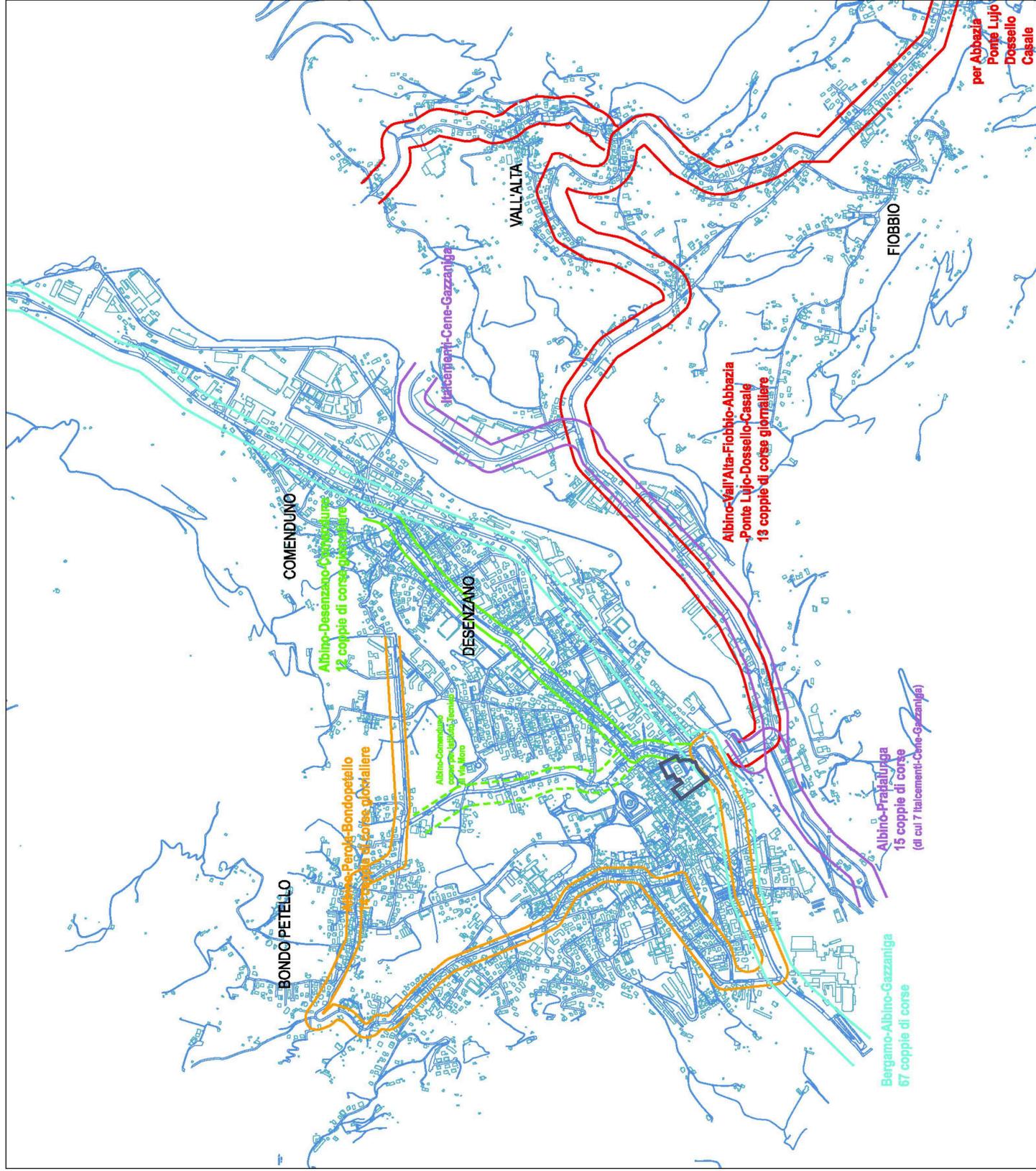
Piste ciclabili esistenti



Piste ciclabili di progetto

# PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO - LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO LOCALE - VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:15.000

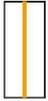
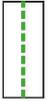
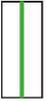
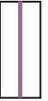
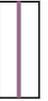


Legenda



perimetro ambito di intervento

LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO GIORNALIERE  
SERVIZIO INVERNALE 2006-2007

-  Albino - Perola - Bondopetello
-  Albino - Comenduno
-  Albino - Desenzano - Comenduno
-  Bergamo - Albino - Gazzaniga
-  Albino - Pradalunga
-  Italcementi - Cene - Gazzaniga
-  Albino - Vall'Alta - Fiobbio - Abbazia - Ponte Lujo - Dossello - Casale

## 9. PARAMETRI STEREOMETRICI IN GIOCO E RELATIVA ONEROSITA' DELL'INTERVENTO

L'area in oggetto è attualmente interessata da un Programma Integrato di Intervento approvato il con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 16 giugno 2008 che prevede le seguenti quantità edificatorie:

### Volumi

Volumetria preesistente		21.037,50 mc
Incremento volumetrico previsto dal PII		8.925,00 mc
<u>Volumetrie per destinazioni</u>		
Residenziale	nuova costruzione	8.925,00 mc
	recupero /ristrutturazione	18.382,50 mc
Commerciale/direzionale		2.655,00 mc
<u>Volumetria totale</u>		<u>29.962,50 mc</u>

### STANDARD previsti (da monetizzare):

Destinazione residenziale	$27.307,50 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 273 \text{ abitanti insediabili}$ $273 \text{ abitanti} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 7.234,50 \text{ mq}$
Destinazione commerciale/direzionale	$2.655,00 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 885,00 \text{ mq}$ $885,00 \text{ mq} \times 100\% = 885,00 \text{ mq}$

Il PII approvato prevedeva la realizzazione di opere di interesse pubblico di seguito elencate:

1) Realizzazione nuova scuola materna	936.157,80 €
2) Realizzazione parcheggio pubblico	650.588,88 €
3) Sistemazione aree pubbliche esterne	294.373,35 €
4) Oneri per la sicurezza e allacci	38.379,97 €
5) Spese tecniche	145.000,00 €
<u>Totale opere di interesse pubblico da realizzare</u>	<u>2.064.500,00 €</u>

Il PII approvato prevedeva di versare i seguenti oneri (dal presente conteggio è escluso il costo di costruzione):

a) Monetizzazione dello standard non reperito	487.170,00 €
b) Oneri di urbanizzazione primaria	138.336,37 €
c) Oneri di urbanizzazione secondaria	149.858,62 €
<u>Totale oneri da corrispondere</u>	<u>775.364,99 €</u>

Totale opere di interesse pubblico da realizzare	2.064.500,00_€
Totale oneri da corrispondere	775.364.99 €
<u>Differenza da destinare a standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo)</u>	<u>1.289.635,01 €</u>

Le opere di interesse pubblico realizzate superano abbondantemente quelle previste per legge, tale differenza è da considerarsi in parte come standard di qualità a favore dell'Amministrazione Comunale ed in parte quale bonus volumetrico pari a 2.097,52 mc a favore del proponente.

Ad oggi, a seguito di espressa volontà da parte dell'Amministrazione Comunale si propone un intervento che modifichi le tipologie insediative e riduca di circa 4.200 mc le quantità edificabili come di seguito elencate:

#### Volumi

Volumetria preesistente		21.037,50 mc
Incremento volumetrico previsto dal PII		4.696,40 mc
<u>Volumetrie per destinazioni</u>		
Residenziale	nuova costruzione	1.846,40 mc
	nuova costruzione (demolizione e ricostruzione)	4.493,60 mc
	recupero /ristrutturazione	13.475,05 mc
Commerciale/direzionale	nuova costruzione	2.850,00 mc
	recupero /ristrutturazione	3.068,85 mc
<u>Volumetria totale</u>		<u>25.733,90 mc</u>

#### STANDARD previsti:

Destinazione residenziale	19.815,05 mc / 100 mc/ab = 198 abitanti insediabili 198 abitanti X 26,50 mq/ab = 5.247,00 mq
Destinazione commerciale/direzionale	5.918,85 mc / 3 m = 1.973,00 mq 1.973,00 mq x 100% = 1.973,00 mq
<u>STANDARD COMPLESSIVI</u>	<u>7.220,00 mq</u>

Il PII in variante prevede la realizzazione di opere di interesse pubblico di seguito elencate:

1) Demolizione porzione edificio attuale scuola materna	9.820,00 €
2) Realizzazione nuova scuola materna e sistemazione delle aree esterne annesse	1.315.340,00 €
3) Sistemazione aree esterne (percorsi e aree verdi)	111.750,00 €
4) Realizzazione parcheggio pubblico interrato	540.000,00 €
5) Oneri per la sicurezza e allacci	43.090,00 €
6) Spese tecniche	145.000,00 €
<u>Totale opere di interesse pubblico da realizzare</u>	<u>2.165.000,00 €</u>

I PII in variante prevede di versare i seguenti oneri (dal presente conteggio è escluso il costo di costruzione):

1) Monetizzazione dello standard non reperito (7.220,00 mq x 60,00 €)	433.200,00 €
2) Oneri di urbanizzazione primaria	333.307,65 €
3) Oneri di urbanizzazione secondaria	282.377,10 €
<u>Totale oneri da corrispondere</u>	<u>1.048.884,75 €</u>

Totale opere di interesse pubblico da realizzare	1.620.000,00 €
Totale oneri da corrispondere	1.048.884,75 €
<u>Differenza da destinare a standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo)</u>	<u>571.115,25 €</u>

Le opere di interesse pubblico realizzate superano abbondantemente quelle previste per legge, tale differenza è da considerarsi come standard di qualità a favore dell'Amministrazione Comunale.

Si rimanda alla convenzione per gli specifici contenuti e le norme contrattuali.



## 11 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole nella tavola “Nuclei di Antica Formazione – Albino 1” definisce l’area in oggetto come Piano Attuativo e specifica le tipologie di intervento per ogni edificio esistente coinvolto.

Alla luce delle nuove quantità e modalità di intervento pare opportuno effettuare la modifica del perimetro di piano attuativo e la modifica delle dell’art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, riportando alle originarie previsioni, così come contenuto nel PII approvato.

Si è provveduto inoltre a modificare la modalità di intervento di una parte dell’edificio vincolato, ai sensi dell’articolo 10 del D.Lgs. 42/2004, portandola da CS2 a CS4 e di un edificio lungo via S.Anna passando da CS3 a CS4. Rimangono comunque fatte salve le disposizioni a carattere prevalente e sovraordinate.

In considerazione di quanto espresso in precedenza, si riporta di seguito l’estratto della tavola dei nuclei di antica formazione del PdR vigente e la stessa variata a seguito delle modifiche necessarie per l’attuazione del presente PII.

Di seguito si riporta in estratto il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in specifico degli artt.39 e 50, le parti stralciate dalla proposta di variante sono ~~[evidenziato in grigio tra parentesi quadro barrato doppio]~~ mentre quelle introdotte dal presente PII sono in **[grassetto sottolineato tra parentesi quadre]**.

capo 6            *IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA*

art.39            ***Immobili assoggettati a tutela***

*Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico -monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella “carta dei vincoli”.*

*Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall’analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica **[fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 agli artt. 21e 22]**.*

*La documentazione di cui all’Allegato A – Schede Fabbricati, dell’inventario degli edifici d’interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici, costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.*

(omissis)

art.50            ***Disciplina***

*Di seguito vengono descritti gli interventi ammissibili e relativi a ciascun grado.*  
**CS1** *interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;*

**CS2** interventi di risanamento conservativo esterno gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare le facciate esterne e le coperture.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Sono ammesse le modifiche alle facciate, ove necessario, atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse.

b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde. con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoefficiente minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

**CS3** ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma (intesa come inviluppo plani-volumetrico) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo Edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo della sagoma sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti e, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**CS4** interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**CS5** Sono gli immobili esistenti classificati come "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" censiti dall'Inventario degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" approvato con delibera C.C. n. 9 del 28/02/2003. e individuati nella Tav. 3 allegata al medesimo Inventario. Gli interventi consentiti su tali edifici sono quelli definiti dall'allegato A – "Schede dei singoli fabbricati" e Allegato B "Norme Tecniche di Attuazione dell'Inventario" dell'inventario stesso.

**CS6** interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi classificati CS6 si attuano mediante la presentazione di Piani di Recupero.

Per tutti i gradi di intervento sopra descritti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come descritti nella l.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi ammissibili relativi al grado d'intervento sull'edificio dettati dalle presenti norme possono essere modificati, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto, rispetto alle indicazioni previste (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), richiedano soluzioni diverse e migliorative.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità o meno dell'intervento considerato e costituisce la verifica di congruità con gli obiettivi

del grado, dal punto di vista edilizio, urbanistico, ambientale, architettonico, con particolare riferimento alle finalità elencate nel presente ambito.

Per gli interventi possibili il giudizio di globalità può consentire l'applicazione delle possibilità operative previste dal grado immediatamente precedente o immediatamente successivo a quello prescritto, purché le modifiche riguardino solo una parte dell'intervento.

Il giudizio di globalità è necessario quando viene richiesta la modifica degli interventi ammissibili e troverà la sua espressione nel parere favorevole e unanime della Commissione per il Paesaggio.

<b>AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito consolidato nuclei di antica formazione</b> <i>Parametri da adottarsi per gli edifici classificati CS1, CS2, CS3</i>			
<i>Uf</i>	<i>indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>mq/mq</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.*</i>
<i>Rc</i>	<i>rapporto di copertura</i>	<i>%</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.</i>
<i>Ip</i>	<i>Rapporto di permeabilità</i>	<i>%</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T. – box interrati volumi tecnici interrati**</i>
<i>H</i>	<i>altezza massima</i>	<i>mt</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.</i>

*\*e comunque è sempre consentito l'incremento di slp all'interno della sagoma (intesa come involucro plani-volumetrico)*

*\*\*Nell'ambito della verifica di questo parametro si deve intendere che la superficie soprastante il solaio delle autorimesse o la nuova pavimentazione dovrà dimostrare di garantire una superficie permeabile pari almeno alla situazione dello stato di fatto (ovvero a prima dell'intervento edilizio)*

<b>AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito consolidato nuclei di antica formazione</b> <i>Parametri da adottarsi per gli edifici classificati CS5 (nel rispetto del grado di intervento classificato dall'Inventario degli edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici sopra citato), CS4, CS6</i>			
<i>Uf</i>	<i>indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>mq/mq</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.*</i>
<i>Ip</i>	<i>Rapporto di permeabilità</i>	<i>%</i>	<i>pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T. – box interrati volumi tecnici interrati**</i>

*\*e comunque è sempre consentito l'incremento di slp all'interno della sagoma (intesa come involucro plani-volumetrico)*

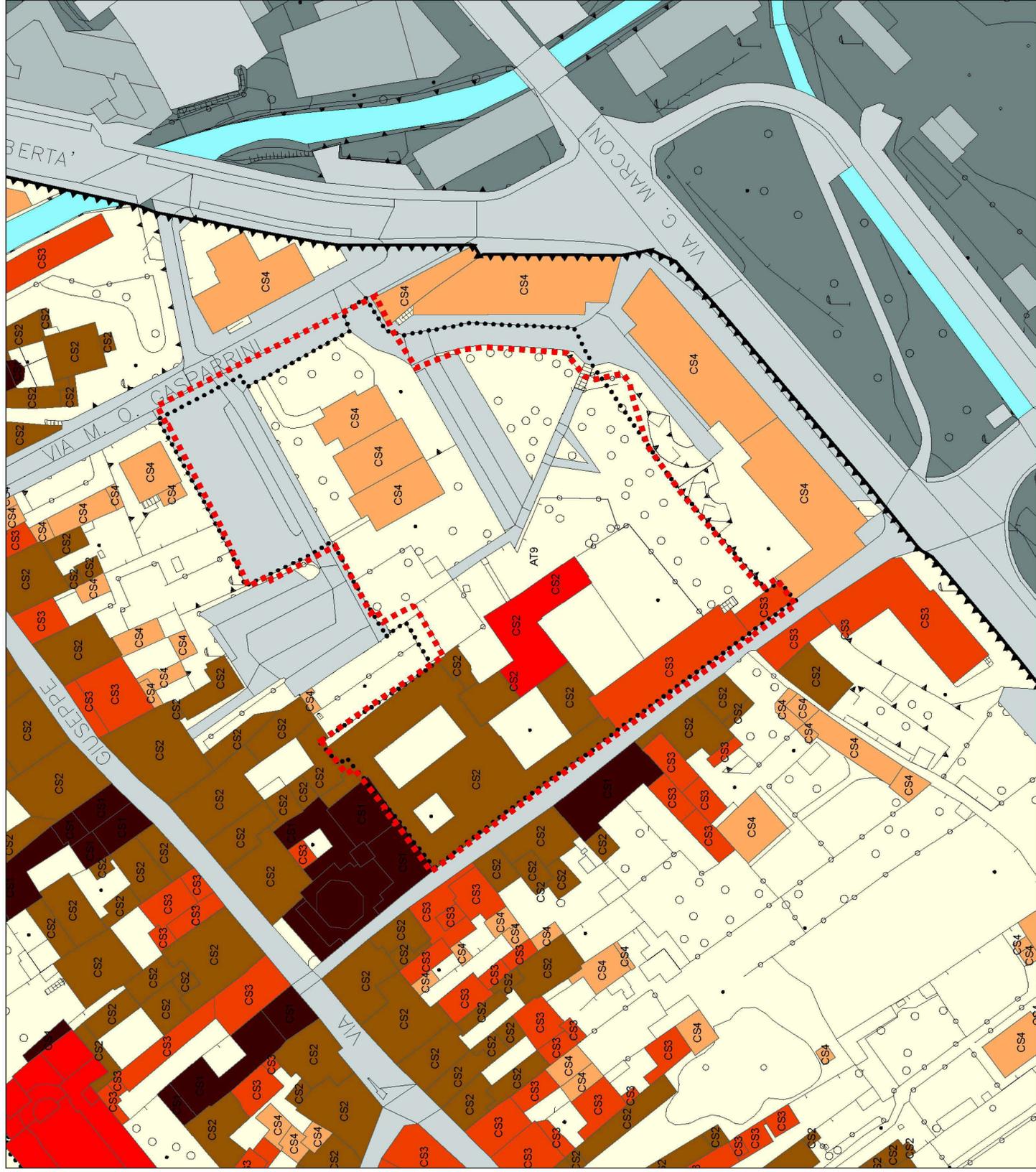
*\*\*Nell'ambito della verifica di questo parametro si deve intendere che la superficie soprastante il solaio delle autorimesse o la nuova pavimentazione dovrà dimostrare di garantire una superficie permeabile pari almeno alla situazione dello stato di fatto (ovvero a prima dell'intervento edilizio)*

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse come definite all'art. 19 delle presenti NTA

<i>AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito di recupero dei nuclei</i>			
<i>CATEGORIA</i>	<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>AMMESSA</i>	<i>NON AMMESSA</i>
<i>Residenza</i>	<i>Residenza</i>	<i>&gt;50%</i>	
<i>Attività primarie</i>	<i>Agricoltura</i>		<i>X</i>
<i>Attività secondarie</i>	<i>Industria e artigianato</i>		<i>X</i>
	<i>Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01</i>		<i>X</i>
	<i>Depositi e magazzini</i>		<i>X</i>
<i>Attività terziarie</i>	<i>Ricettivo</i>	<i>X (PIANO ATTUATIVO oltre 500 mq. slp)</i>	
	<i>Artigianato di servizio</i>	<i>X</i>	
	<i>Esercizio di vicinato (&lt;250,00 mq.)</i>	<i>X</i>	
	<i>Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)</i>		<i>X</i>
	<i>Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)</i>		<i>X</i>
	<i>Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)</i>		<i>X</i>
	<i>Grande struttura di vendita (&gt;2501,00 mq.)</i>		<i>X</i>
	<i>Centro Commerciale</i>		<i>X</i>
	<i>Commercio ingrosso</i>		<i>X</i>
	<i>Uffici direzionali</i>	<i>X</i>	
<i>Attrezzature pubbliche</i>	<i>Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico</i>	<i>X</i>	
	<i>Impianti tecnologici</i>		<i>X</i>

# PIANO DELLE REGOLE - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Albino 1 - VARIANTE 01\_00 - VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:1.000



## Legenda



perimetro piani attuativi VARIATO



perimetro piani attuativi VIGENTE



Edifici vincolati art. 10 d.lgs 42/2004 ex L. 1089/39



nuclci di antica formazione

## TIPI DI INTERVENTO



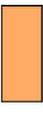
Restauro e risanamento conservativo - CS1



Risanamento conservativo esterno - CS2



Risanamento conservativo sagoma - CS3



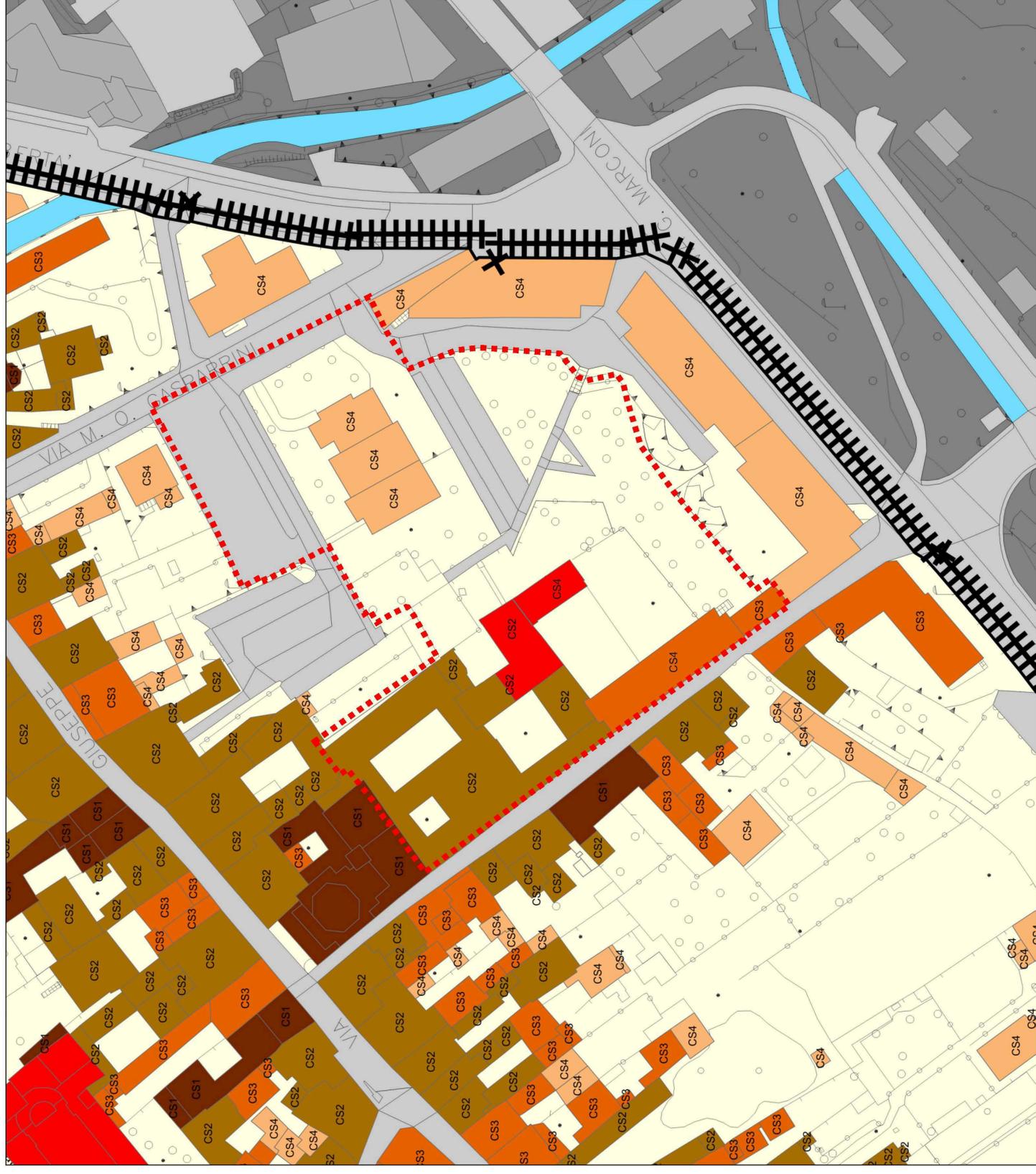
Ristrutturazione edilizia - CS4



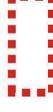
Ristrutturazione urbanistica - CS6

# PIANO DELLE REGOLE - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Albino 1 - VARIATO

Ambito di intervento - scala 1:1.000



## Legenda



perimetro piani attuativi VARIATO



Edifici vincolati art. 10 d.lgs 42/2004 ex L.1089/39



nuclei di antica formazione

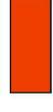
## TIPI DI INTERVENTO



Restauro e risanamento conservativo - CS1



Risanamento conservativo esterno - CS2



Risanamento conservativo sagoma - CS3



Ristrutturazione edilizia - CS4



Ristrutturazione urbanistica - CS6

## **12 PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi nella tavola delle strategie individua all'interno dell'ambito oggetto del presente PII la realizzazione di un edificio scolastico di progetto ubicato ove attualmente vi è un parcheggio pubblico e la realizzazione di una serie di interventi volti alla riqualificazione degli spazi di relazione.

Alla luce della nuova organizzazione volta alla realizzazione del presente PII pare opportuno effettuare alcune modifiche al Piano dei Servizi:

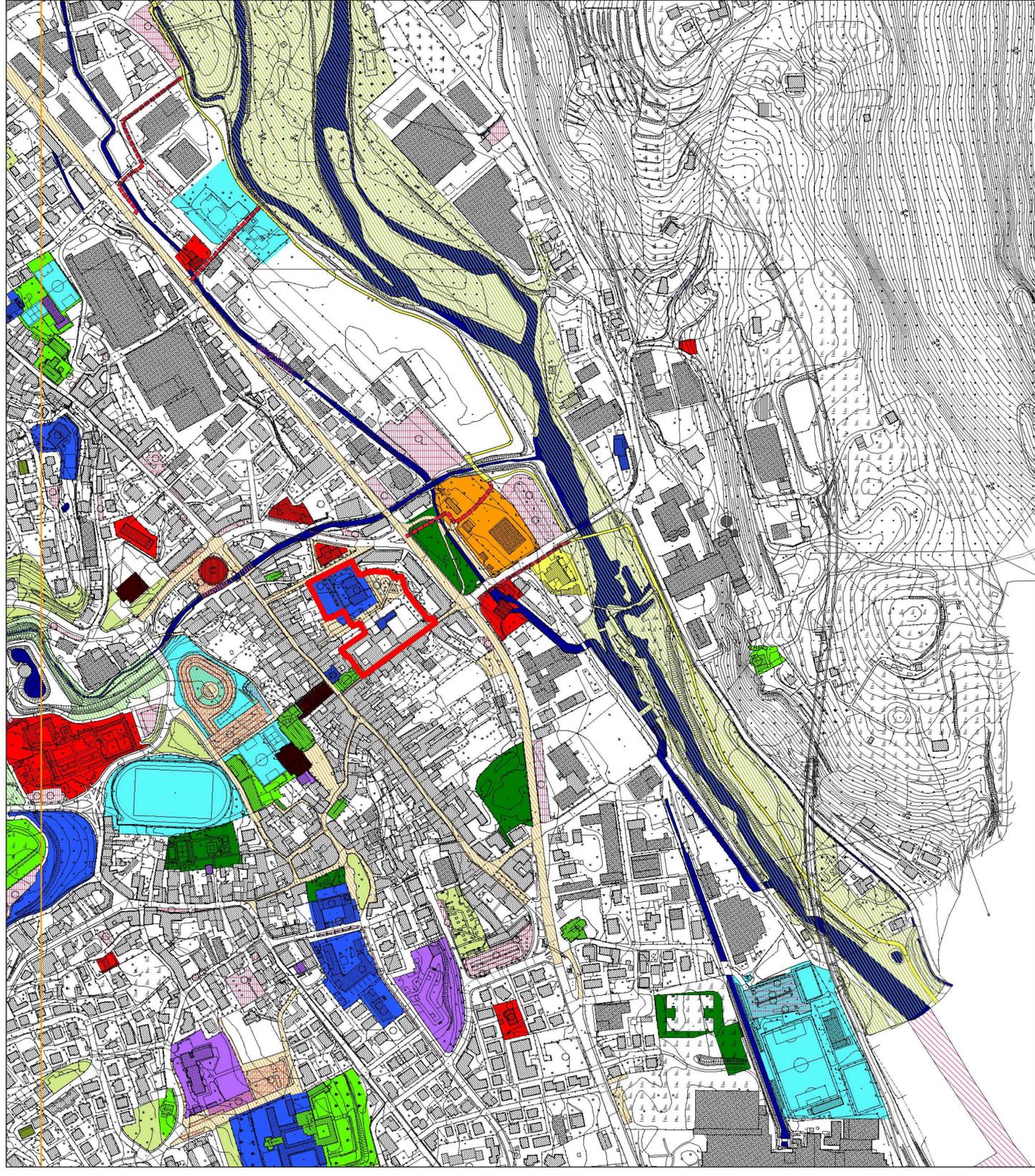
- lo stralcio della previsione del nuovo edificio scolastico con il ripristino della destinazione preesistente a parcheggio pubblico;
- l'ampliamento del sedime della scuola di base che sarà effettuato a seguito del PII in variante;
- l'individuazione di 1.950,00 mq di parcheggio pubblico interrato che sarà realizzato a seguito del PII in variante.

Per quanto riguarda la tavola della disciplina del Piano dei Servizi si prevede lo stralcio del servizio n. 242 (scuola di base in progetto su parcheggio pubblico) e l'ampliamento del servizio n. 19 (scuola di base)

Si allega estratto cartografico della tavola delle strategie del piano dei servizi vigente e di quello proposto in variante e l'estratto cartografico della tavola della disciplina del piano dei servizi vigente e di quello proposto in variante.

# TAVOLA DELLE STRATEGIE DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:5.000



## Legenda

perimetro ambito di intervento

### AZIONI DI PROGETTO

Nuovo Polo Scolastico

Luoghi notevoli di riqualificazione, spazi aperti di relazione (assi strutturanti dei servizi)

Perimetro PLIS - tratti spondali del Serio

Progetto ambientale del Parco di Piazza

Progetto ambientale del Parco dell'Albina

Parco lineare e nuovi percorsi per il tempo libero di fruizione della Valle del Lujo

Pista ciclopedonale di progetto della Valle del Lujo

Nuovo percorso didattico

Turistico ricettivo - Ostello (Casale)

### SERVIZI ED ATTREZZATURE ESISTENTI

Istruzione

Mobilità e sosta

Istituzionali

Religiosi

Sanitari

Sociali

Culturali

Produzione

Verde

Sport e tempo libero

Edilizia residenziale pubblica

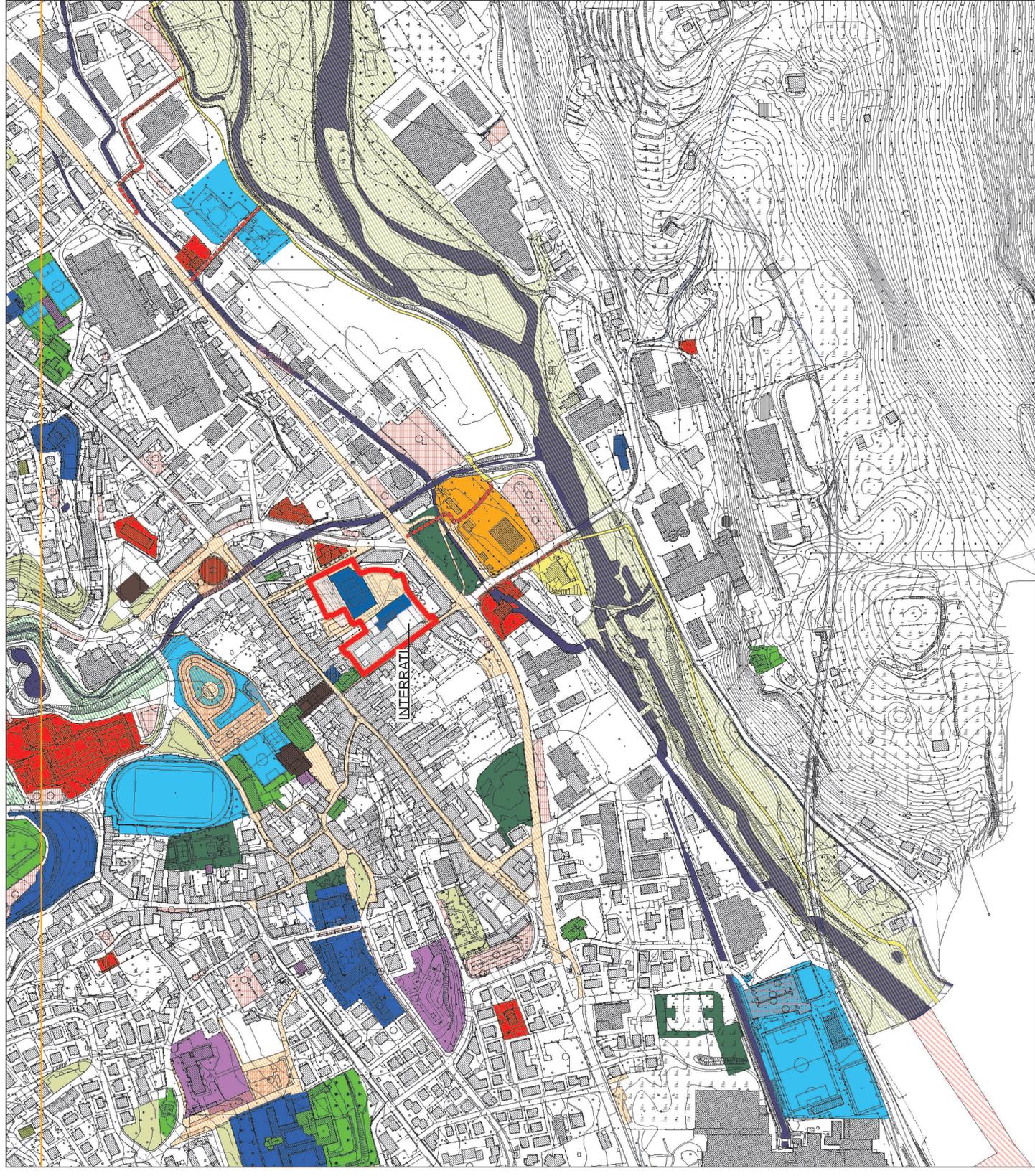
Pista ciclopedonale esistente

Verde pubblico naturale

Parcheggi pubblici

# TAVOLA DELLE STRATEGIE DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VARIATO

Ambito di intervento - scala 1:5.000



## Legenda

perimetro ambito di intervento

### AZIONI DI PROGETTO

Nuovo Polo Scolastico

Luoghi notevoli di riqualificazione, spazi aperti di relazione (assi strutturanti dei servizi)

Perimetro PLIS - tratti spondali del Serio

Progetto ambientale del Parco di Piazza

Progetto ambientale del Parco dell'Albina

Parco lineare e nuovi percorsi per il tempo libero di fruizione della Valle del Lujo

Pista ciclopedonale di progetto della Valle del Lujo

Nuovo percorso didattico

Turistico ricettivo - Ostello (Casale)

### SERVIZI ED ATTREZZATURE ESISTENTI

Istruzione

Mobilità e sosta

Istituzionali

Religiosi

Sanitari

Sociali

Culturali

Produzione

Verde

Sport e tempo libero

Edilizia residenziale pubblica

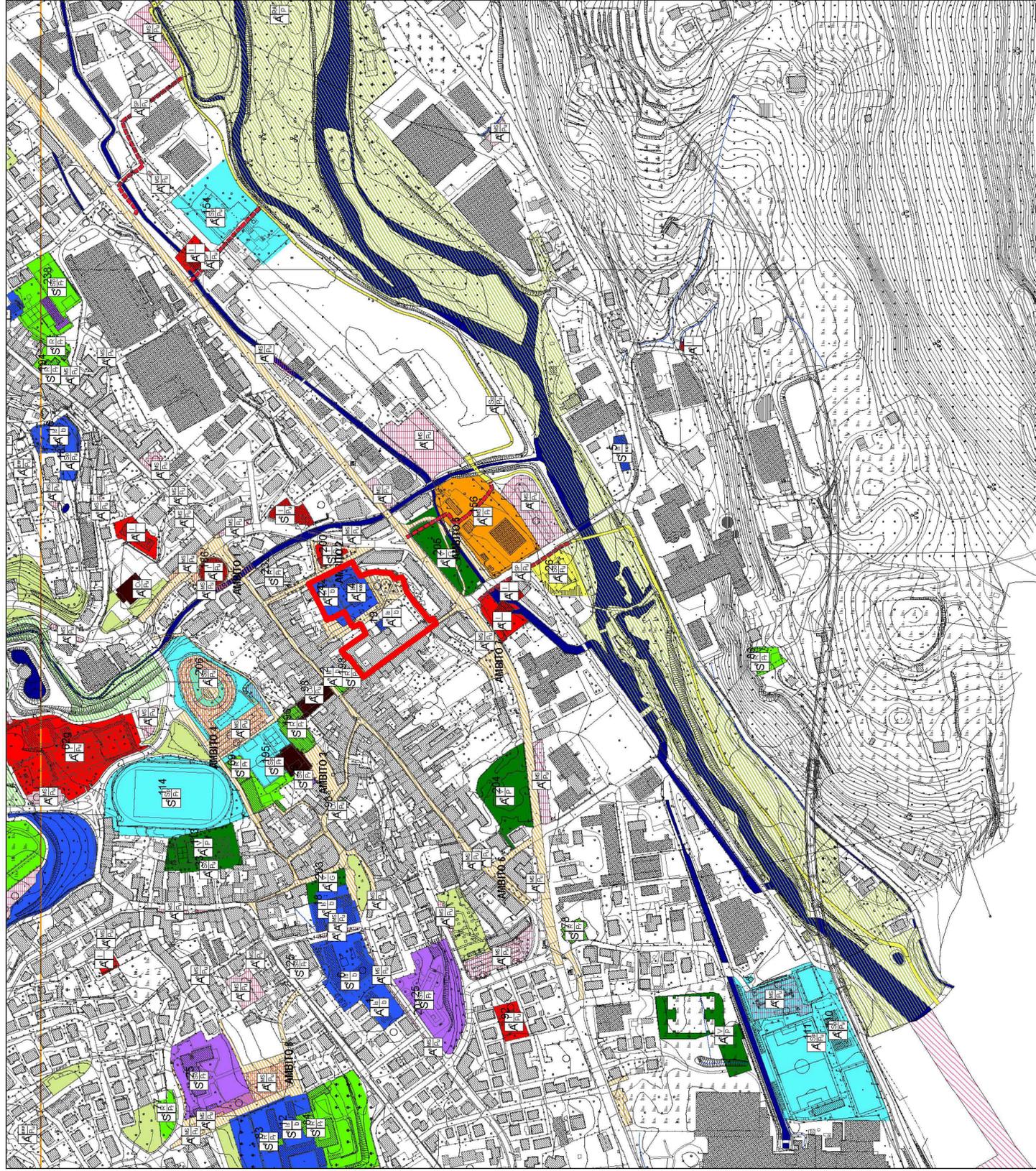
Pista ciclopedonale esistente

Verde pubblico naturale

Parcheggi pubblici

# TAVOLA DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE

Ambito di intervento - scala 1:5.000



## Legenda

perimetro ambito di intervento

AMBITO N

Parcheggi pubblici

CATALOGO SERVIZI ID N

Attrezzatura di progetto

Attrezzatura esistente

Servizio di progetto

Servizio esistente

Istruzione

Mobilità e sosta

Istituzionali

Religiosi

Sanitari

Culturali

Produzione

Verde

Sociale

Edilizia residenziale pubblica

Riqualificazione ambientale

Sportivi e tempo libero

Turistico ricettivo

Nido

Base

Superiore

Parco

Giardino

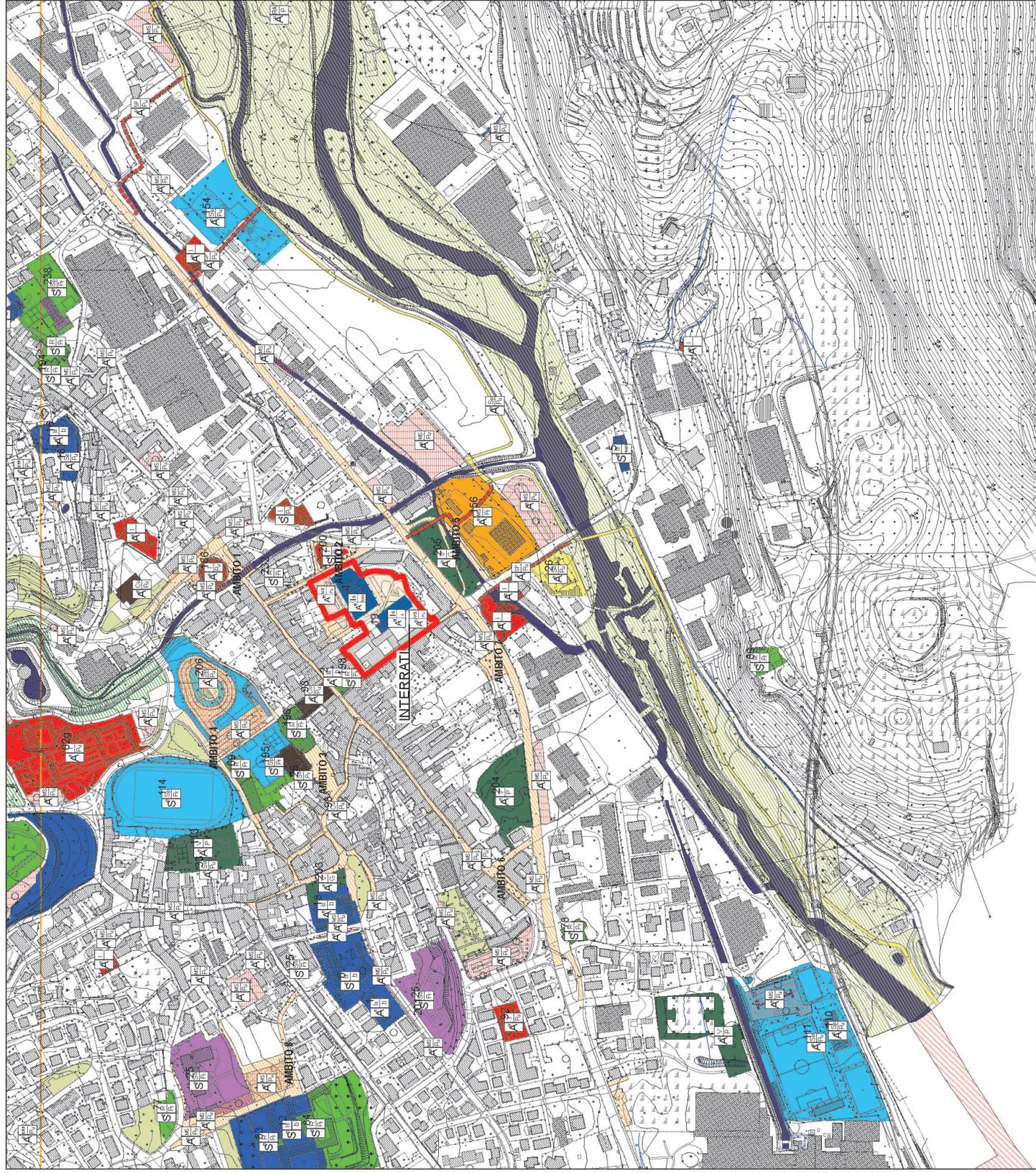
Pubblico

Privato

A <sup>1</sup>	A <sup>2</sup>	S <sup>1</sup>	S <sup>2</sup>	I <sup>6</sup>	MS	I	R	S <sup>3</sup>	C <sup>1</sup>	Pro	V	S <sup>4</sup>	ERP	RA	Sp	TR	Insc	b	S	P	G	Pu	Pr
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----	---	---	----------------	----------------	-----	---	----------------	-----	----	----	----	------	---	---	---	---	----	----

# TAVOLA DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VARIATO

Ambito di intervento - scala 1:5.000



## Legenda

perimetro ambito di intervento

Ambito

Parcheggi pubblici

CATALOGO SERVIZI ID N

Attrezzatura di progetto

Attrezzatura esistente

Servizio di progetto

Servizio esistente

Istruzione

Mobilità e sosta

Istituzionali

Religiosi

Sanitari

Culturali

Produzione

Verde

Sociale

Edilizia residenziale pubblica

Riqualificazione ambientale

Sportivi e tempo libero

Turistico ricettivo

Nido

Base

Superiore

Parco

Giardino

Pubblico

Privato

A <sup>P</sup>	A <sup>E</sup>	S <sup>P</sup>	S <sup>E</sup>	I <sup>S</sup>	MS	I	R	S <sup>S</sup>	Co	Pro	V	S <sup>S</sup>	ERP	RA	Sp	TR	N <sup>id</sup>	b	S	P	G	Pu	Pr
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----	---	---	----------------	----	-----	---	----------------	-----	----	----	----	-----------------	---	---	---	---	----	----