



# COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO aggiornamento 2020 in variante

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27/11/2020 con delibera n. 27  
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 07/05/2021 con delibera n. 12

C	Piano delle Regole	
	1	RELAZIONE

Il Sindaco  
**Luisa FONTANA**

Il Segretario Comunale  
dott. **Fabrizio BRAMBILLA**

Il Responsabile del Procedimento  
dott. arch. **Cristian BONO**

Il Progettista  
dott. arch. **Edoardo GERBELLI**

settembre 2020 v.3

### GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** e dott. ing. **Emilia RIVA**: Progettazione – Redazione e Coordinamento  
dott. arch. **Claudia GHISLENI**: rilievi ed elaborazione CAD  
dott.sa geol. **Maria Cristina LOCATELLI** – Studio di Geologia: componente geologica  
dott. Ing. **Michele GIORGIO** – Studio GMIngegneria: studio invarianza idraulica  
dott. **Vittorio TARANTINI** – Pianificatore territoriale: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo  
dott. **Luca RIPOLDI** – Pianificatore territoriale – US Urban Studio – conformizzazione PGT

**Comune di MEDOLAGO (Bergamo)**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Aggiornamento in variante 2020**  
**Piano delle Regole**  
**Relazione**

## Indice generale

<b>0 - PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
<b>1 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI.....</b>	<b>5</b>
<i>Correlazione tra il Piano delle Regole e gli strumenti del Piano di Governo del Territorio...5</i>	
<i>Obiettivi perseguibili.....</i>	<i>9</i>
<b>2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....</b>	<b>11</b>
<i>DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE E FONDIARIO.11</i>	
<i>DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTI DAI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE...13</i>	
<b>3 - SCHEDE D'AMBITO.....</b>	<b>14</b>

**Comune di MEDOLAGO (Bergamo)**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Aggiornamento in variante 2020**  
**Piano delle Regole**  
**Relazione**

C	PIANO DELLE REGOLE	
	1	RELAZIONE
	a	RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI

## 0 - PREMESSA

Il Piano delle Regole viene approvato in variante al PGT vigente approvato dal Consiglio Comunale n. 30 del 12/10/2012 e pubblicato sul BURL del 20/03/2013

La variante consiste in un riordino delle Norme Tecniche e l'adeguamento della cartografia allo stato di fatto.

## 1 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI

### ***Correlazione tra il Piano delle Regole e gli strumenti del Piano di Governo del Territorio***

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) e) individua:

1. le aree destinate all'agricoltura;
  2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- f) (e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;)
- g) (e-ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di

costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
  - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
  - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica,

ove esistenti;

- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### ***Obiettivi perseguibili***

Il Piano delle Regole individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti per ambiti normativi così come definiti dai successivi articoli:

1. Ambiti di antica formazione, ambiti da riqualificare, ambiti da consolidare - migliorare la qualità urbana;
  - tutelare e valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
  - riqualificare le aree degradate;
  - organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
  - consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;
  - consentire il completamento delle capacità insediative già approvate;
  - migliorare la qualità dei servizi;
  - aumentare la dotazione dei servizi.
2. Ambiti per le attività economiche esistenti
  - favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sotto utilizzate;
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.
3. Ambiti per le attività economiche di nuovo impianto
  - offrire nuove opportunità localizzative per attività industriali ed artigianali;
  - incrementare la dotazione di servizi alle imprese.
4. Ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa - sostituire il tessuto edilizio degradato e sottoutilizzato;
  - migliorare la dotazione di servizi urbani;
  - ridefinire il limite della configurazione urbana;
  - arricchire il tessuto funzionale e dei servizi delle aree periferiche;
  - migliorare l'immagine urbana;

- migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - potenziare i centri urbani esistenti.
5. Ambiti per servizi
- dotare il territorio comunale delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con la dotazione prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
  - migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono del territorio comunale.
6. Ambiti da non costruire e tutelare
- tutelare e tramandare i valori ambientali;
  - valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
  - tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
  - migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile ed i servizi;
  - assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati.
  - tutelare i corsi d'acqua e riqualificare le sponde.
7. Ambiti per la mobilità
- migliorare la viabilità all'interno del territorio comunale;
  - migliorare la viabilità intervalliva che interessa il territorio comunale;
  - riqualificare le strade storiche urbane;
  - realizzare percorsi per la viabilità pedonale e ciclabile con le relative infrastrutture.

La parte riferita alla «Collaborazione dei cittadini» delle presenti norme individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'ambito normativo, gli stessi obiettivi.

<b>C</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	
	1	RELAZIONE
	b	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

## 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

### **DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE E FONDIARIO**

#### **RESIDENZA**

ID	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO	VOLUME	Slp	SUPERFICIE DI URBANIZZA ZIONE	Indice di Ut	Indice di UF
		mq	mc	mq	mq	mq/m q	mq/mq
a	b	c	d	e	f	g	h
040- Atr 1	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	7.310	7.310	2.437	1.331	0,33	0,41
A40- Atr 2	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	7.582	7.582	2.527	1.383	0,33	0,41
A40- Atr 3	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	13.085	13.085	4.362	2.396	0,33	0,41
A40- Atr 4	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.280	6.280	2.093	1.153	0,33	0,41
A78- Atr 5	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.845	5.845	1.948	729	0,33	0,38

**Comune di MEDOLAGO (Bergamo)**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Aggiornamento in variante 2020**  
**Piano delle Regole**  
**Relazione**

	<b>TOTALE</b>	<b>40.102</b>	<b>40.102</b>	<b>13.367</b>	<b>6.991</b>	<b>0,33</b>	<b>0,40</b>
--	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-------------	-------------

**PRODUTTIVO**

SERVIZI LOCALIZZATI	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO	Slp
		mq	mq
a	b	c	e
A39-Atp 1	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	3.892	(0,5 mq/mq della St) 1.946
A76-Atp 2	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	39.812	(0,8 mq/mq della St) 31.850
A77-Atp 3	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	6.460	(0,8 mq/mq della St) 5.168
	<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>50.164</b>	<b>38964</b>

note:

colonna e) = d / 3 (altezza media tra piano di calpestio dei solai in elevazione)

colonna f) = c x 10% + superficie localizzata per servizi

colonna g) = e / c

colonna h) = e / (c-f)

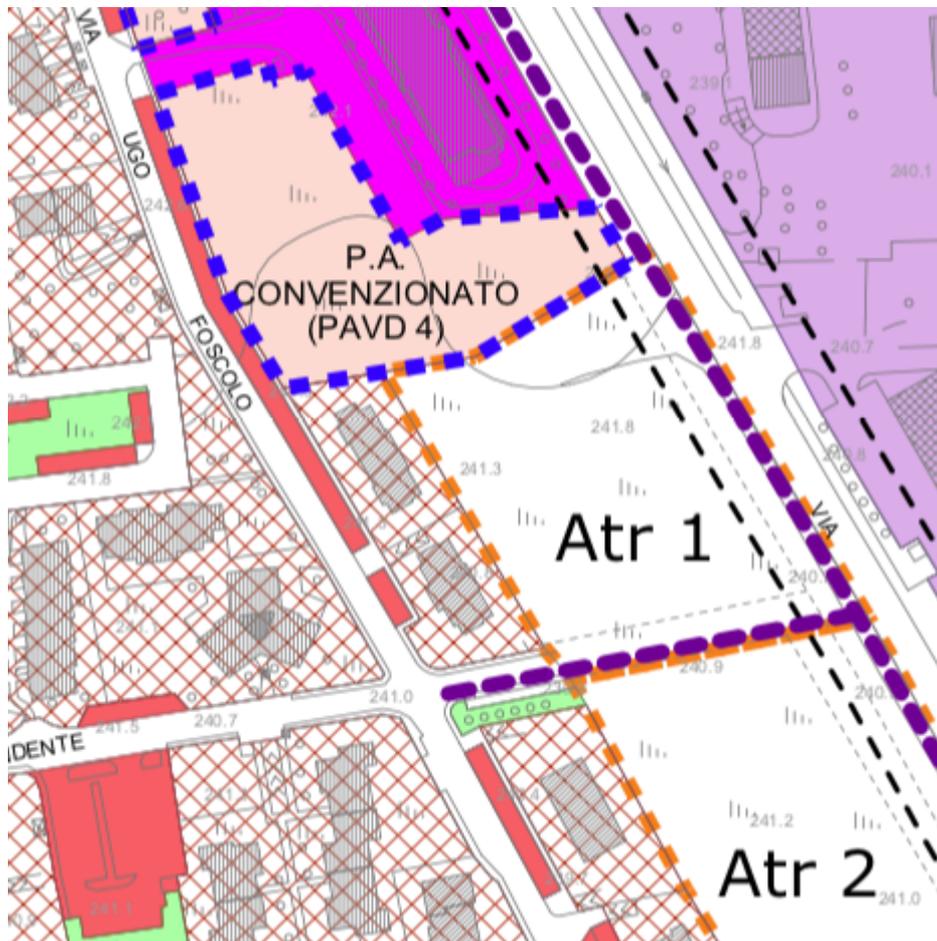
### **DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTI DAI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

SERVIZI LOCALIZZATI	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO	VOLUME	Slp	SERVIZI LOCALIZZATI	SERVIZI NON LOCALIZZATI	SOMMA
		mq	mc	mq	mq	mq	mq
a	b	c	d	e	f	g	h
040-Atr 1	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	7.310	7.310	2.437	600	1032	1.632
A40-Atr 2	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	7.582	7.582	2.527	625	1.075	1.700
A40-Atr 3	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	13.085	13.085	4.362	1.087	1.871	2.958
A40-Atr 4	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.280	6.280	2.093	525	903	1.428
A78-Atr 5	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.845	5.845	1.948	144	672	816
	<b>TOTALE RESIDENZA</b>	<b>40.102</b>	<b>40.102</b>	<b>13.367</b>	<b>2.981</b>	<b>5.553</b>	<b>8.534</b>
A39-Atp 1	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	3.892		1.946	195	195	390
A76-Atp 2	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	39.812		31.850	3.185	3.185	6.370
A77-Atp 3	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	6.460		5.168	517	517	1.034
	<b>TOTALE PRODUTTIVO</b>	<b>50.164</b>		<b>38.964</b>	<b>3.897</b>	<b>3.897</b>	<b>7.794</b>

### **3 - SCHEDE D'AMBITO**

SCHEDA DELL'AMBITO Atr n. 1 – MEDOLAGO – via Roma

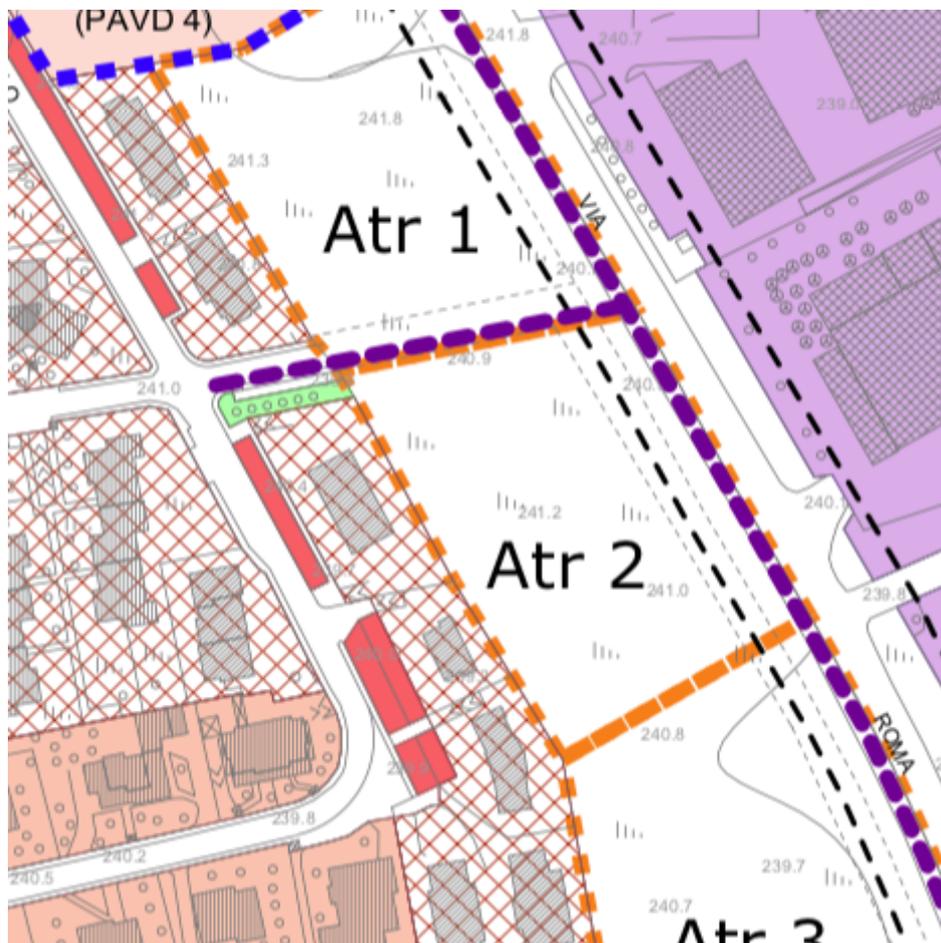
**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)



<b>Tipo di trasformazione</b>	RESIDENZIALE
<b>Estensione (St)</b>	mq. 7.310
<b>Volume</b>	mc. 7.310
<b>Abitanti teorici insediabili</b>	n. 48
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.632</b>	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: un posto auto dim. min. mt. 5,00 x 2,50 x ogni abitante teorico insediabile = Ab. th 48 x mq. 12,5 = mq. 600 Non localizzati: mq. 1.032

SCHEDA DELL'AMBITO Atr n. 2 – MEDOLAGO – via Roma

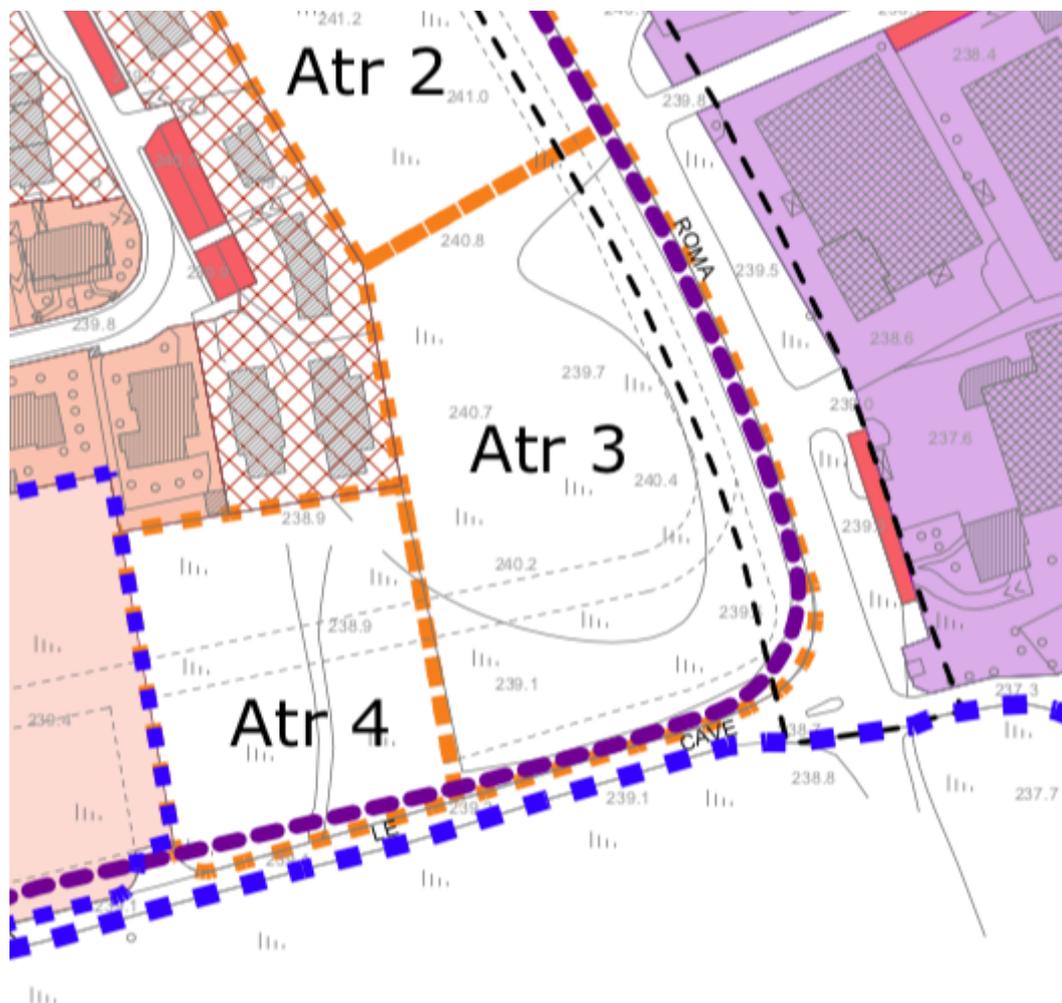
**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)



<b>Tipo di trasformazione</b>	RESIDENZIALE
<b>Estensione (St)</b>	mq. 7.582
<b>Volume</b>	mc. 7.582
<b>Abitanti teorici insediabili</b>	n. 50
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.700</b>	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: un posto auto dim. min. mt. 5,00 x 2,50 x ogni abitante teorico insediabile = Ab. th 50 x mq. 12,5 = mq. 625 Non localizzati: mq. 1.075

SCHEMA DELL'AMBITO Atr n. 3 – MEDOLAGO – via Roma

**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)

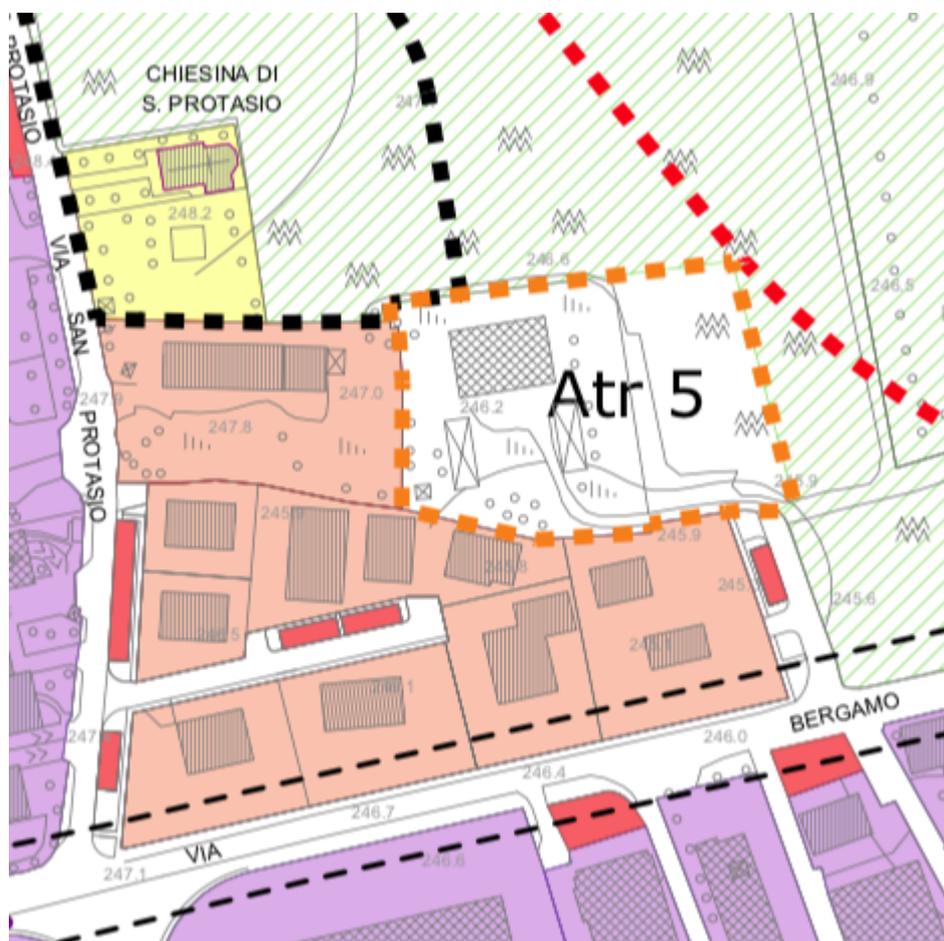


<b>Tipo di trasformazione</b>	RESIDENZIALE
<b>Estensione (St)</b>	mq. 13.085
<b>Volume</b>	mc. 13.085
<b>Abitanti teorici insediabili</b>	n. 87
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 2.958</b>	Localizzazione minima per parcheggi pubblici: un posto auto dim. min. mt. 5,00 x 2,50 x ogni abitante teorico insediabile = Ab. th 87 x mq. 12,5 = mq. 1.087 Non localizzati: mq. 1.871



SCHEMA DELL'AMBITO Atr n. 5 – MEDOLAGO – via Bergamo

**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)



<b>Tipo di trasformazione</b>	RESIDENZIALE
<b>Estensione</b>	mq. 5.845
<b>Volume</b>	mc. 3.700
<b>Abitanti teorici insediabili</b>	n. 24
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 816</b>	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 144 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 672

**SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 1 – MEDOLAGO – via Roma**

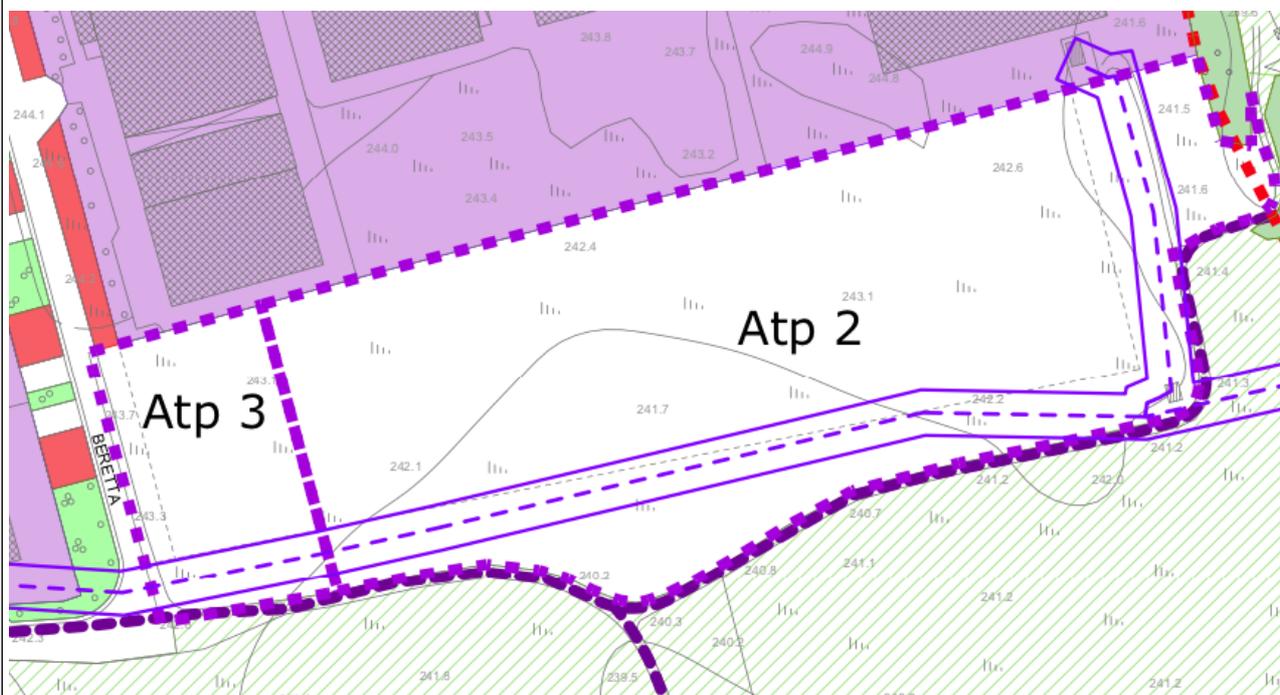
**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)



<b>Tipo di trasformazione</b>	PRODUTTIVO
<b>Estensione (St)</b>	mq. 3.892
<b>Superficie lorda di pavimento</b>	0,5 mq/mq della St
<b>Superficie coperta</b>	40% della Superficie territoriale
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = 390 mq.</b>	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 195 Non localizzati: mq. 195

SCHEMA DELL'AMBITO Atp n. 2 – MEDOLAGO – via Torre

**Localizzazione** (C3a – Uso del Suolo - scala 1/2000)

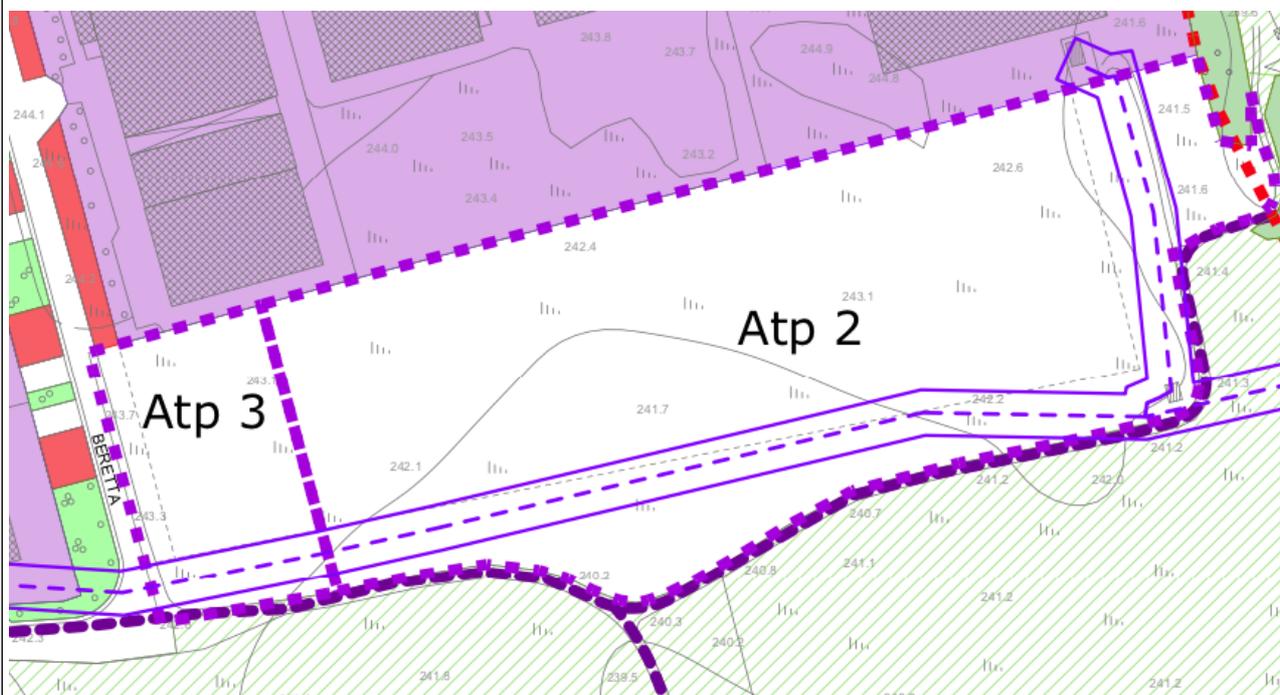


<b>Tipo di trasformazione</b>	PRODUTTIVO
<b>Estensione (St)</b>	mq. 39.812
<b>Superficie lorda di pavimento</b>	mq. 31.850
<b>Superficie coperta</b>	40% della Superficie territoriale
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 20% della SIp) = mq. 6.370</b>	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 3.185 Non localizzati: mq. 3.185

**Comune di MEDOLAGO (Bergamo)**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Aggiornamento in variante 2020**  
**Piano delle Regole**  
**Relazione**

SCHEMA DELL'AMBITO Atp n. 3 – MEDOLAGO – via Beretta - via Torre

**Localizzazione** (tav. A41 - scala 1/2000)



<b>Tipo di trasformazione</b>	PRODUTTIVO
<b>Estensione (St)</b>	mq. 6.460
<b>Superficie lorda di pavimento</b>	mq. 5.168
<b>Superficie coperta</b>	40% della Superficie territoriale
<b>Dotazione di servizi indotti dall'intervento (PdS: 20% della SIp) = mq. 1.034</b>	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 517 Non localizzati: mq. 517

(Agg. 11/09/2020)