

COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del *** con delibera n.
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del *** con delibera n.

C	PIANO DELLE REGOLE	
	1	RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI
	2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

Il Sindaco
Luisa FONTANA

Il Segretario Comunale
dott. Santo RUSSO

Il Responsabile del Procedimento
dott. ing. Umberto TIBALDI

Il Progettista
dott. arch. Edoardo GERBELLI

dicembre 2010
febbraio 2012

GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** – Coordinatore - urbanistica e pianificazione territoriale
dott. ing. **Emilia RIVA** – mobilità, servizi ed impianti
dott. geol. **Ermanno DOLCI** – ARETUSA s.r.l. - ricerche geologiche e tecnologie d'ambiente
dott. arch. **Francesca GERBELLI** – ricerche storiche e cartografiche
dott. arch. **Claudia GHISLENI** – rilievi

Indice generale

1 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI.....	5
<i>Correlazione tra il Piano delle Regole e gli strumenti del Piano di Governo del Territorio...</i>	<i>5</i>
<i>Obiettivi perseguibili.....</i>	<i>7</i>
2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	9
<i>DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE E FONDIARIO. .</i>	<i>9</i>
<i>DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTI DAI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE...</i>	<i>11</i>
3 - SCHEDE D'AMBITO.....	13

C	PIANO DELLE REGOLE	
	1	RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI

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, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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 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 degli insediamenti;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze degli edifici;
- 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 d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ;
- 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, dal 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 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.

C	PIANO DELLE REGOLE	
	2	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	SUPERFICI E AMBITO	VOLUME	Slp (art.5, punto 9 delle NT del PdR)	SUPERFICI E DI URBANIZZAZIONE	Indice di Ut	Indice di UF
		mq	mc	mq	mq	mq/mq	mq/mq
a	b	c	d	e	f	g	h
058-Atr 1	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.755,62	4.500,00	1.500,00	755,56	0,26	0,30
A40-Atr 2	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.231,71	4.800,00	1.600,00	815,17	0,26	0,30
A40-Atr 3	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.666,04	5.400,00	1.800,00	882,60	0,27	0,31
A40-Atr 4	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	10.719,49	8.550,00	2.850,00	1.413,95	0,27	0,31
A40-Atr 5	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.567,58	5.567,58	1.855,86	778,76	0,33	0,39
	TOTALE	34.940,44	28.817,58	9.605,86	4.646,04	0,27	0,32

PRODUTTIVO

SERVIZI LOCALIZZATI	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO	Slp (art.5, punto 9 delle NT del PdR)
		mq	mq
a	b	c	e
A39-Atp 6	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	2.036,91	2.000,00
A10-Atp 7	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	4.265,18	6.631,66
A74-Atp 7	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	4.024,40	
	TOTALE AMBITO	10.326,49	8631,66

note:

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

colonna f) = $c \times 10\% +$ superficie localizzata per servizi

colonna g) = e / c

colonna h) = $e / (c-f)$

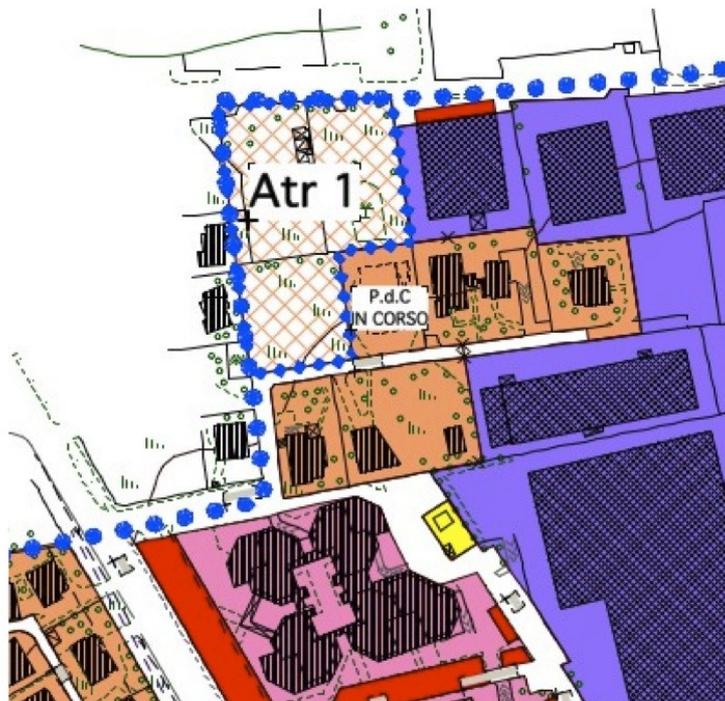
DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTI DAI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SERVIZI LOCALIZZATI	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO	VOLUME	Slp (art.5, punto 9 delle NT del PdR)	SERVIZI LOCALIZZATI	SERVIZI NON LOCALIZZATI	SOMMA
		mq	mc	mq	mq	mq	mq
a	b	c	d	e	f	g	h
058-Atr 1	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.755,62	4.500,00	1.500,00	180,00	840,00	1.020,00
A40-Atr 2	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.231,71	4.800,00	1.600,00	192,00	896,00	1.088,00
A40-Atr 3	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	6.666,04	5.400,00	1.800,00	216,00	1.008,00	1.224,00
A40-Atr 4	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	10.719,49	8.550,00	2.850,00	342,00	1.596,00	1.938,00
A40-Atr 5	Ambito di trasformazione residenziale per futura espansione	5.567,58	5.567,58	1.855,86	222,00	1.036,00	1.258,00
	TOTALE RESIDENZA	34.940,44	28.817,58	9.605,86	1.152,00	5.376,00	6.528,00
A39-Atp 6	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	2036,91		2.000,00	200,00	200,00	400,00
A10-Atp 7	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	4265,18		6.631,66	664,00	662,33	1.326,33
A74-Atp 7	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	4024,4					
	TOTALE PRODUTTIVO	10.326,49		8.631,66	864,00	862,33	1.726,33

3 - SCHEDE D'AMBITO

SCHEDA DELL'AMBITO Atr n. 1 – MEDOLAGO – via San Protasio

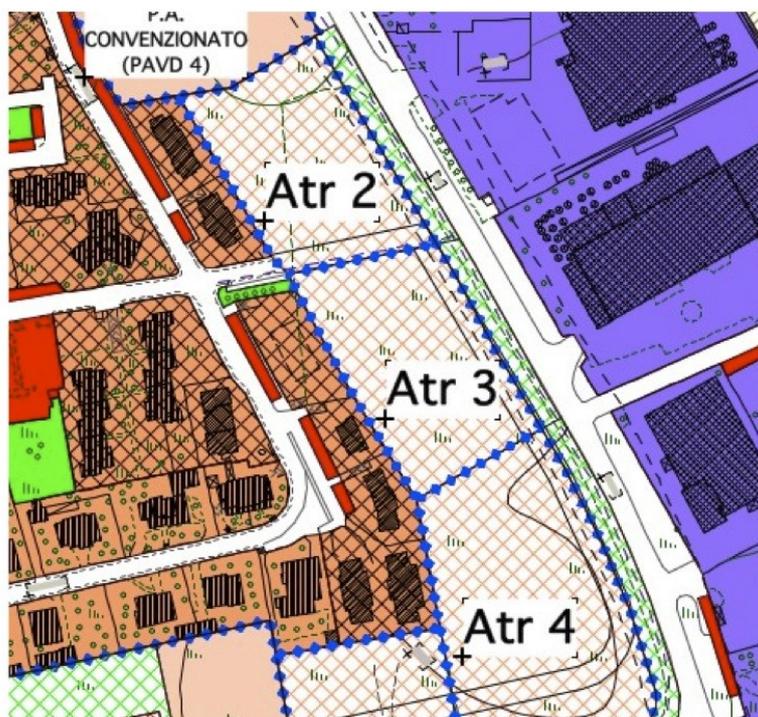
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 5.755,62
Volume	mq. 4.500,00
Abitanti teorici insediabili	n. 30
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.020	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 180 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 840
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

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

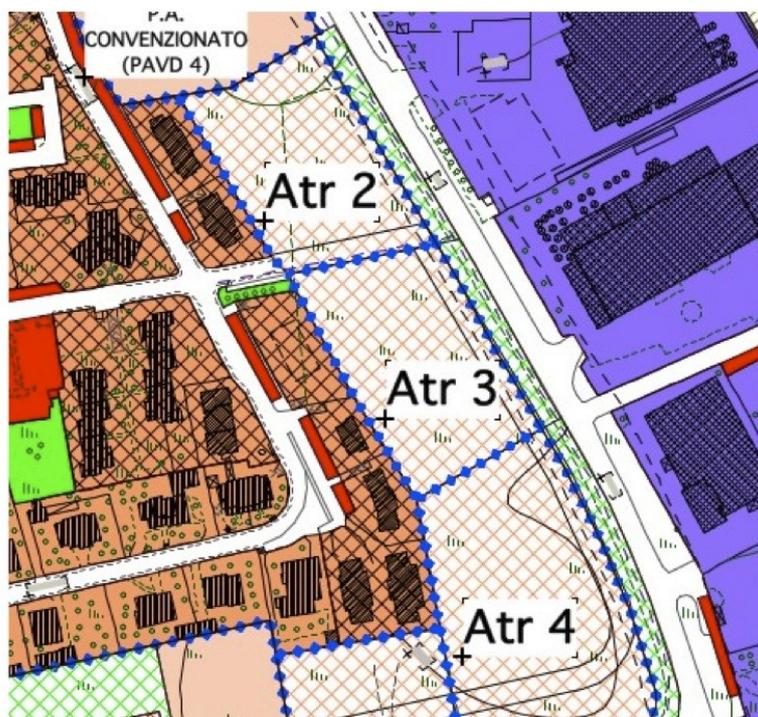
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 6.231,71
Volume	mq. 4.800,00
Abitanti teorici insediabili	n. 32
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.088	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 192 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 896
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Realizzazione di nuova strada di collegamento 3. Realizzazione di una fascia a verde piantumato con percorso ciclopedonale lungo la via Roma 4. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

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

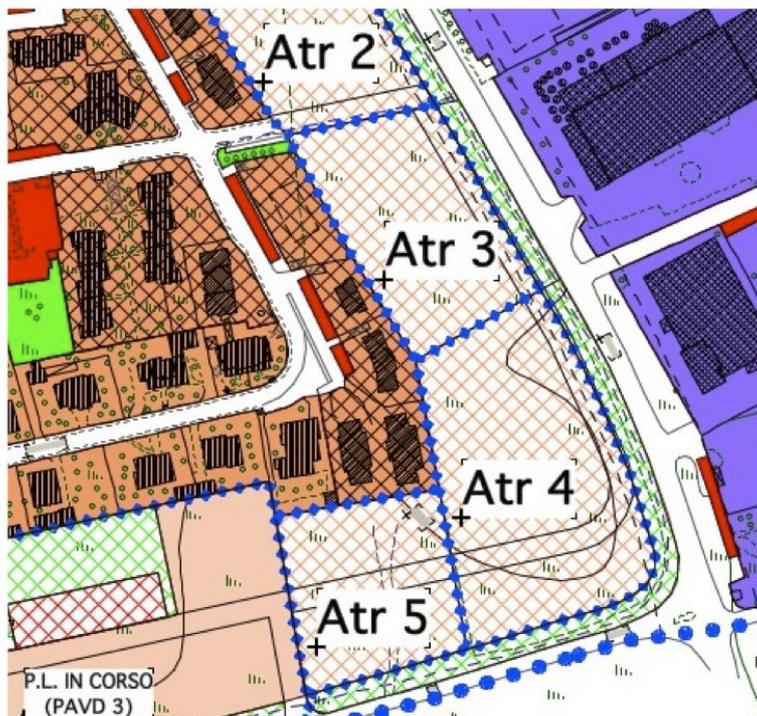
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 6.666,04
Volume	mq. 5.400,00
Abitanti teorici insediabili	n. 36
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.224	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 216 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 1.008
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Realizzazione di nuova strada di collegamento 3. Realizzazione di una fascia a verde piantumato con percorso ciclopedonale lungo la via Roma e la via delle Cave

SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE n. 4-MEDOLAGO-via Roma-via delle Cave

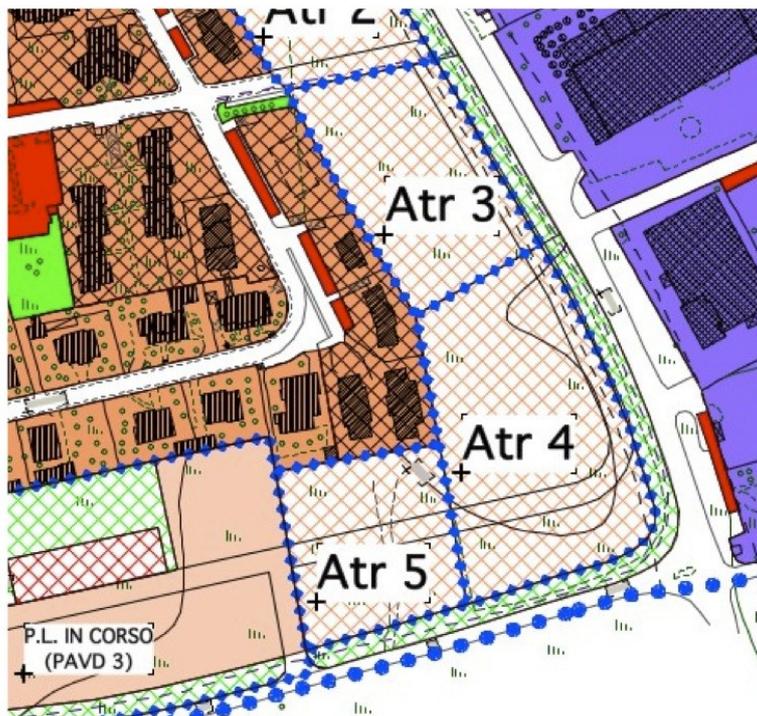
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 10.719,49
Volume	mq. 8.550,00
Abitanti teorici insediabili	n. 57
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.938	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 342 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 1.596
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Realizzazione di nuova strada di collegamento 3. Realizzazione di una fascia a verde piantumato con percorso ciclopeditonale lungo la via Roma e la via delle Cave 4. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEDA DELL'AMBITO Atr n. 5 – MEDOLAGO – via delle Cave

Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 5.567,58
Volume	mc. 5.567,58
Abitanti teorici insediabili	n. 37
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 1.258	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 222 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 1.036
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 10% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Realizzazione di nuova strada di collegamento 3. Realizzazione di una fascia a verde piantumato con percorso ciclopeditone lungo la via delle Cave 4. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEMA DELL'AMBITO Atr n. 6 – MEDOLAGO – via Bergamo

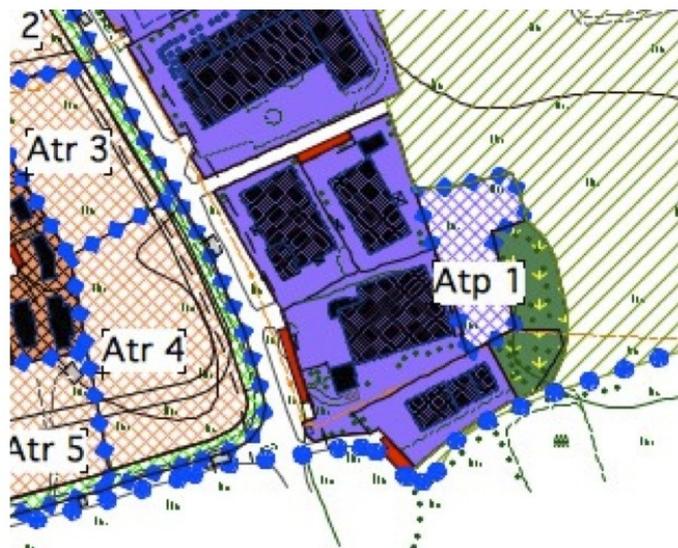
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	RESIDENZIALE
Estensione	mq. 5.843,11
Volume	mc. 3.700,00
Abitanti teorici insediabili	n. 24
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 34 mq ogni 150 mc) = mq 816,00	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 144 (pari a 6 mq/ab) Non localizzati: mq. 672,00
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi dell'Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 13,80% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Realizzazione di nuova strada di collegamento con via Bergamo 3. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

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

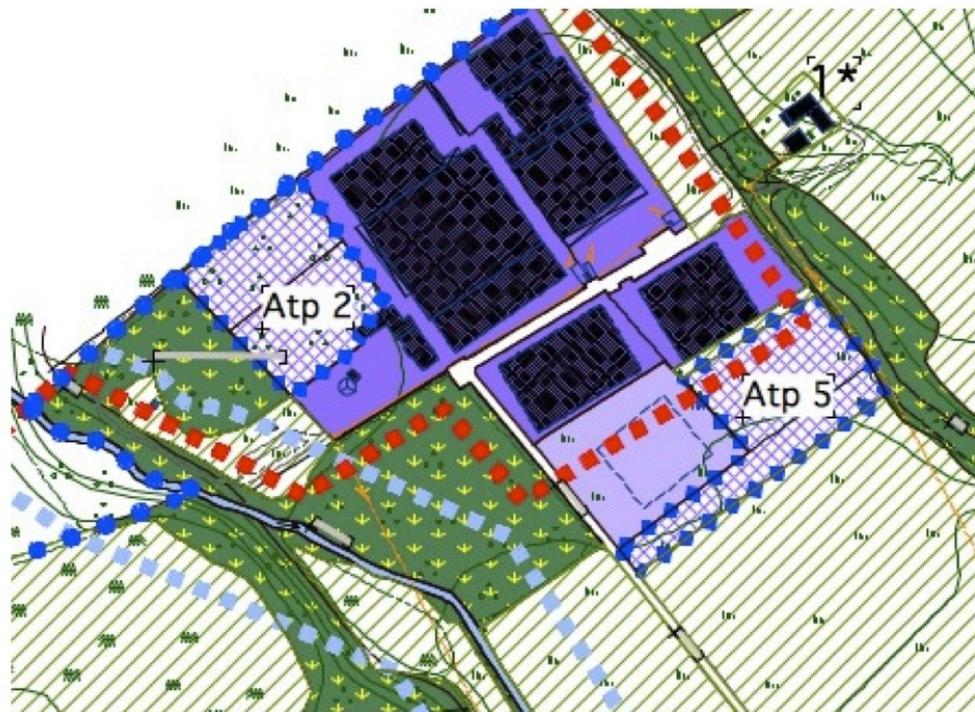
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 3.904,14
Superficie lorda di pavimento	mq. 2.000,00
Superficie coperta	60% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 400,00	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 200,00 Non localizzati: mq. 200,00
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 2 – MEDOLAGO – via Lombardia

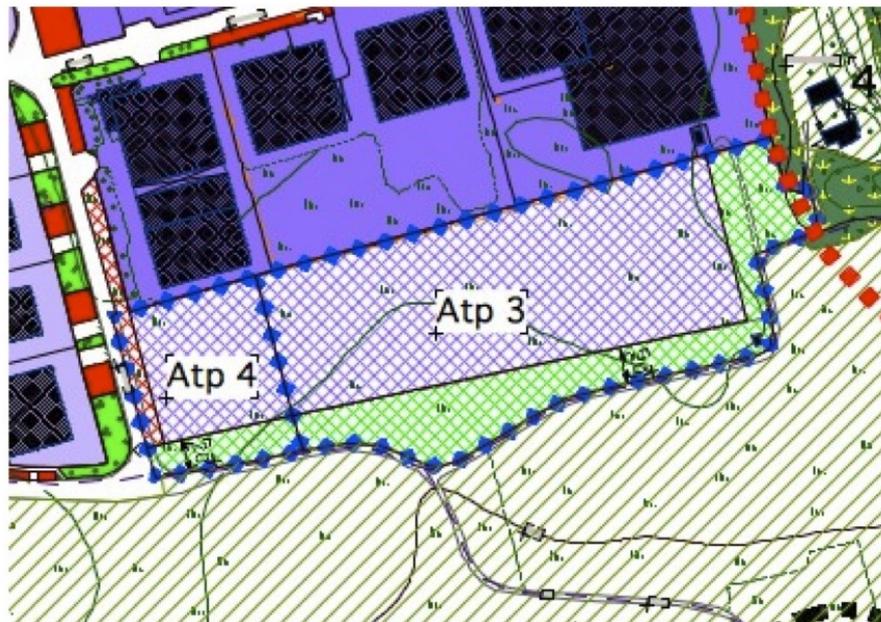
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 8.289,58
Superficie lorda di pavimento	mq. 6.631,66
Superficie coperta	40% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 1.326,33	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 664,00 Non localizzati: mq. 662,33
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 3 – MEDOLAGO – via Torre

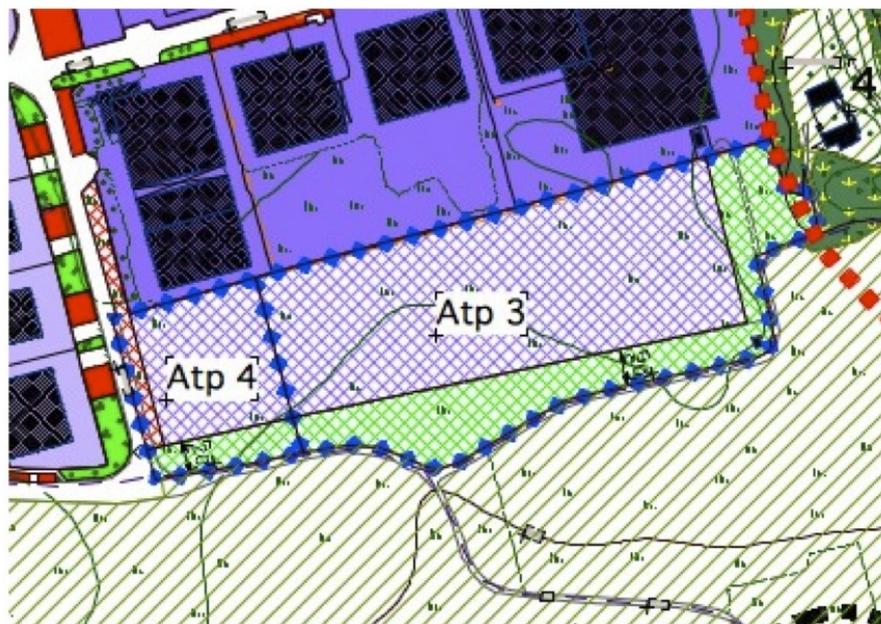
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 25.769,30
Superficie lorda di pavimento	mq. 20.061,54
Superficie coperta	40% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 4.123,09	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 2.061,54 Non localizzati: mq. 2.061,54
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione della fascia a verde attrezzato sulla via Torre prevista dal PdS 1. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 4 – MEDOLAGO – via Beretta - via Torre

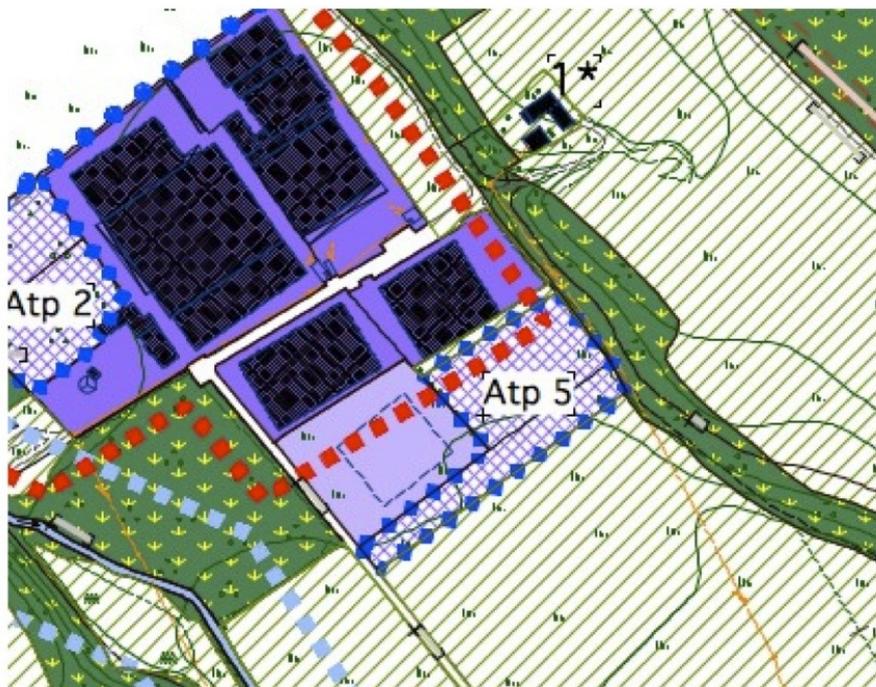
Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 6.460,19
Superficie lorda di pavimento	mq. 5.168,15
Superficie coperta	40% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 1.033,63	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 516,82 Non localizzati: mq. 516,82
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione della fascia a verde attrezzato sulla via Torre prevista dal PdS e la formazione del parcheggio di via Beretta 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 5 – MEDOLAGO – via Lombardia

Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 8.586,11
Superficie lorda di pavimento	mq. 6.868,89
Superficie coperta	40% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 1.373,78	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 686,89 Non localizzati: mq. 686,89
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale