

ALLEGATO

A<sub>2</sub>

DISCIPLINA URBANISTICA  
ED EDILIZIA DEGLI  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

VALLEVE



Comune Di Valleve

PROVINCIA DI BERGAMO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO  
DI PIANO



CON OSSERVAZIONI ACCOLTE E APPROVATE DAL C.C. DI VALLEVE CON DELIBERA N.4 DEL 03.04.2014  
E MODIFICHE INTRODOTTE CON LE PRESCRIZIONI DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.  
ESPRESSA CON DELIBERAZIONE DELLA G.P. N.106 DEL 31/3/2014

REDAZIONE

**STUDIO ASSOCIATO ARCH. FABIO PREVITALI ARCH. MASSIMO VITALI**

via Suardi, 6 24124 Bergamo tel 035 221045 fax 035 240693 email tecnico@studioprevitalivitali.it

Consulente arch. Federica Meloni

COMPONENTE GEOLOGICA E VAS

**ERA** Via Promessi Sposi, 24b - 24127 Bergamo tel/fax 035 2652801 www.era.cc

Dott. Umberto Locati

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOTTATO CON ATTO CONSIGLIARE N° 2

DEL 13.01.2014

APPROVATO CON ATTO CONSIGLIARE N° 4

DEL 03.04.2014

PUBBLICATO SUL BURL N°

DEL

1. PREMESSE .....	2
2. CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....	3
3. PEREQUAZIONE .....	4
4. CONVENZIONE.....	4
5. VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI (PA).....	6
6. EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E REALIZZAZIONE SERVIZI .....	6
7. VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PIANI ATTUATIVI .....	7
8. COMPENSAZIONE .....	7
9. SCHEDE.....	7

## 1. PREMESSE

Il Documento di Piano, nel definire gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio, individua gli Ambiti di Trasformazione (AT).

In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica “**AT1-AT2-AT3-AT4-AT5-AT6-AT7**”, classificati nel PTCP in “**aree di elevata naturalità**” di cui all’art 17 del P.P.R. del P.T.R. e art. **53 delle NdA del PTCP**, potranno essere soggetti a interventi finalizzati allo sviluppo sportivo, ricettivo e turistico SOLO attraverso *progetti strategici di iniziativa comunale, intercomunale e sovracomunale, di intesa con la Provincia, e approvati dal Consiglio Provinciale con procedura di cui all’art. 22, commi 2 e 3.*

Pertanto, fino all’attivazione e all’approvazione di tali progetti, per le aree interessate vale ed opera la disciplina del PRG vigente.

In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica “**AT1-AT3-AT4-AT5**”, le porzioni di territorio di ciascun ambito ricadenti nelle aree classificate nel PTCP in “**versanti boscati**”, sono soggetti alle prescrizioni di cui all’art. 57 NdA del PTCP e pertanto, tali previsioni edificatorie risultano **non compatibili**.

In riferimento all’ambito di trasformazione urbanistica “**AT7**” ricadente interamente nelle aree classificate nel PTCP in “Pascoli d’Alta Quota”, è soggetto alle prescrizioni di cui all’art. 56 NdA del PTCP e pertanto tale previsione edificatoria risulta **non compatibile**, salvo quanto previsto al comma 2 dello stesso articolo:

***“In tali zone potranno essere ammessi gli interventi che prevedano trasformazioni del territorio, SOLO se finalizzati alle attività di conduzione agro-silvo-pastorale o alla funzione e all’organizzazione dell’attività turistica riconosciuta dai Piani di settore o da Piani Particolareggiati di iniziativa comunale o sovra comunale predisposti di concerto con la Provincia”.***

In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica “**AT5-AT6**”, ricadenti parzialmente il primo ambito (AT5) e interamente il secondo (AT6) nella classificazione del PTCP quale “**Sistema delle aree culminali**”, sono soggetti alle prescrizioni di cui all’art. 55 NdA del PTCP e pertanto tali previsioni edificatorie risultano **non compatibili**, salvo quanto previsto ai commi 6 e 7 dello stesso articolo:

***“In tali zone non potranno essere ammessi gli interventi che prevedano trasformazioni del territorio SOLO se finalizzati alle attività di conduzione agro-silvo-pastorale o alla funzione e all’organizzazione dell’attività turistica riconosciuta dai Piani di settore o da Piani***

***Particolareggiati di iniziativa comunale o sovracomunale predisposti di concerto con la Provincia. E' di massima esclusa la previsione di ambiti insediativi salvo interventi da subordinare a preventiva variante al PTCP".***

Qualsiasi nuova previsione insediativa, sia del DdP sia del PdR sia del PdS, dovrà escludere interferenze con le aree riferite alla classe 4 di fattibilità geologica (gravi limitazioni).

Parte integrante della presente disciplina sono le prescrizioni contenute da pagina n. 16 a pagina n. 19 della Delibera della Giunta Provinciale n. 106 del 31 marzo del 2014 - Verifica di compatibilità del PGT con il PTCP.

Sono pure parte integrante della presente disciplina le prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza (VIC) delle previsioni urbanistiche del presente PGT sui siti appartenenti a Rete Natura 2000.

Tali prescrizioni integrano e surrogano, laddove vi è incompatibilità, la presente disciplina ( Allegato A2).

Per ogni (AT) si è prevista una regolamentazione di dettaglio rivolta ad assicurare un assetto urbano integrato e sostenibile con il territorio circostante.

Tutti gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono soggetti a Piano Attuativo (PA) ai sensi del comma 1, art.12 della L.R. 12/2005. ciascuno esteso all'intero comparto perimetrato nelle tavole del Documento di Piano. L'attivazione degli interventi è subordinata alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori, all'Amministrazione Comunale, degli specifici Piani Attuativi, per la loro approvazione.

Il Documento di Piano, che ha validità quinquennale, non assegna giuridicamente capacità edificatoria agli ambiti oggetto di trasformazione; tale compito spetta ai Piani Attuativi (AT), che redatti in conformità alla vigente legislazione nazionale e regionale, potranno essere di iniziativa pubblica, privata, o mediante operazioni coordinate supplitico - private, come indicato nelle schede associate ad ogni singolo Ambito di Trasformazione.

## **2. CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (AT) si dovranno prevedere:

- a) la perimetrazione puntuale dell'ambito in funzione del rilievo topografico dello stesso;
- b) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo e delle schede associate a ciascun Ambito di Trasformazione;
- c) l'individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di Trasformazione con particolare attenzione al minor spreco di territorio;

- d) la cessione gratuita al comune delle aree per servizi nella misura minima prevista dal Piano dei Servizi e dalle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione e l'eventuale monetizzazione, dove consentita e motivata dal Consiglio Comunale;
- e) la realizzazione di eventuali Servizi qualitativi aggiuntivi, intesi come servizi o attrezzature pubbliche o private, di interesse generale, se previsti nelle schede associate a ciascun Ambito di Trasformazione.

Laddove l'interesse pubblico sia particolarmente sentito, come nel caso di riqualificazione e recupero di aree importanti per l'attuazione del Progetto generale di rilancio turistico del comprensorio di Valleve, l'iniziativa è assunta dall'Amministrazione Comunale stessa o in concertazione con la proprietà del comparto attraverso Piani Attuativi di iniziativa Comunale (PAC) ciascuno esteso all'intero comparto perimetrato nelle tavole del Documento di Piano. In questo caso l'Amministrazione Comunale anche attraverso la concertazione elaborerà il (PAC) in funzione del raggiungimento degli obiettivi generali strategici del PGT e specifici dell'Ambito di Trasformazione oggetto di attuazione.

### **3. PEREQUAZIONE**

I Piani Attuativi (PA) sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

In tutti i Piani Attuativi (PA) è obbligatorio fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie ivi previste, sia che trattasi della attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia della loro localizzazione nonché della cessione delle aree di urbanizzazione e della corresponsione degli oneri.

### **4. CONVENZIONE**

Tutti i Piani Attuativi dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica. Essa dovrà fissare il termine massimo di dieci anni per l'attuazione del Piano. Scaduto tale termine, o quello più breve eventualmente previsto, ove i soggetti attuatori abbiano realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico e non sia mutata la destinazione d'uso urbanistica delle aree, essi potranno sempre ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti eventualmente ancora ineditati, ma compresi nel P.A. Nel caso in cui i soggetti attuatori non provvedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati, il Comune potrà

ordinare loro di provvedere in conformità al Piano approvato, preannunciando nel contempo l'azione surrogatoria d'ufficio in caso di ulteriore inadempienza.

La convenzione dovrà inoltre precisare da parte dei soggetti attuatori gli impegni:

1. *per la refusione delle eventuali spese anticipate dal Comune;*
2. *per far redigere ed approvare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attenendosi alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale;*
3. *di cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o gli eventuali oneri sostitutivi;*
4. *per l'assunzione, a carico degli stessi, degli oneri e/o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Servizi);*
5. *per la realizzazione di eventuali servizi qualitativi aggiuntivi, la quantità e le modalità della loro attuazione con la precisazione che negli ambiti dove e' prevista la localizzazione dell'obiettivo strategico rappresentato dalla previsione di volumetria ricettivo - alberghiera, questa dovrà essere realizzata sempre prima o al massimo in progressione proporzionale con la progressione della realizzazione residenziale;*
6. *per il regolamento d'uso di eventuali servizi privati di interesse generale che assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, alla popolazione residente nel comune di Valleve e di quella non residente eventualmente servita;*
7. *per il rispetto delle prescrizioni previste dalle scheda delle AT;*
8. *di assumere a proprio carico la completa manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione, acquisite dal Comune;*
9. *dei termini, anche distinti per fasi proporzionali alla realizzazione dell'intervento, per il versamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e/o per l'eventuale realizzazione a scomputo delle opere stesse;*
10. *per le congrue garanzie fideiussorie da prestare a favore del Comune per l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenzione;*
11. *di non mutare la destinazione d'uso degli immobili senza aver preventivamente ottenuto adeguato titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale;*
12. *per eventuali obbligazioni di cui all'art. 7 - commi I e IV della Legge 10/1977, ove non si provveda con separato atto.*

La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

## 5. VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI (PA)

Allo scadere della validità di ciascuno dei P.A., alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applicherà la seguente disciplina:

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A.;
- per i lotti inediti è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con volumetria ridotta del 20% rispetto a quella già prevista dal P.A. e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.

Nel caso le condizioni sopradette non sussistano, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo P.A., con gli stessi indici di quello previgente.

In mancanza di un piano operativo in grado di guidare attraverso la pianificazione attuativa le scelte strutturali del Documento di Piano, per quanto riguarda i servizi e gli spazi pubblici, lo strumento che accompagnerà l'attuazione, sarà il Piano Pluriennale delle Opere Pubbliche che stabilirà le modalità di intervento e le priorità.

## 6. EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E REALIZZAZIONE SERVIZI

Il documento di piano rimanda alla Tavola 5 (Ortofoto con quadro strategico) e alla Tavola 6 (quadro strategico) l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT); per ogni Ambito di Trasformazione sopraindicato è associata una scheda che individua:

1. le caratteristiche tecniche dell'ambito;
2. l'estratto di riferimento al quadro strategico (Tavola 6);
3. i parametri edilizi e urbanistici previsti;
4. gli obiettivi strategici;
5. i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
6. le prescrizioni di zona.

Ogni scheda, per ciascun servizio ed attrezzatura di pubblica utilità indica la sua prescrittività in termini di realizzazione, rimandando alla concertazione pubblico - privata attraverso l'istituto della Convenzione, la quantificazione esatta di alcuni servizi (di elevato valore strategico ed economico in quanto di interesse territoriale) da definirsi nella fase di progettazione attuativa (PA). La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli



interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi sarà definita e dettagliatamente descritta in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Qualsiasi nuova previsione insediativa, sia del DdP sia del PdR sia del PdS, dovrà escludere interferenze con le aree riferite alla classe 4 di fattibilità geologica (gravi limitazioni).

## **7. VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PIANI ATTUATIVI**

Tutti i Piani Attuativi sono oggetto di espressione di parere vincolante della Commissione del Paesaggio ai sensi dell'art. 142 della legge 24/2/2004 e s.m.e i. e conseguentemente dovranno ottenere l'Autorizzazione paesaggistica ai sensi della medesima legge.

In caso il Piano non ricada in ambito vincolato ai sensi della suddetta legge, il progetto deve tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati dal Piano, dovrà individuarne il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinarne l'impatto paesistico di riferimento.

## **8. COMPENSAZIONE**

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.11 della legge regionale 12/2005 e s.m.e i., prevede che, in sede di attuazione dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione, l'attuatore dell'intervento, si faccia carico in toto o in parte, secondo quanto disposto al precedente punto 6, della realizzazione e dell'eventuale cessione delle aree per la realizzazione di SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTI di interesse pubblico o generale, o con le modalità previste al punto 10 dell'ART.9 della legge regionale 12/2005 e s.m.e i.

## **9. SCHEDE**

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati negli elaborati di Piano e meglio specificati nelle relative schede sono:

- AT1 (VIA TEGIA)**
- AT2 (BAITE DELLA FOPPA)**
- AT3 (CHIGNOLO)**
- AT4 (BREMBANE)**
- AT5 (SAN SIMONE E MENADUR)**
- AT6 (BAITE DE FOPPELLI)**
- AT7 (CAMOSCIO)**

I dati relative a ciascun ambito di trasformazione sono riportati nella schede associate che seguono.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE



VIA TEGIA



BREMBANE



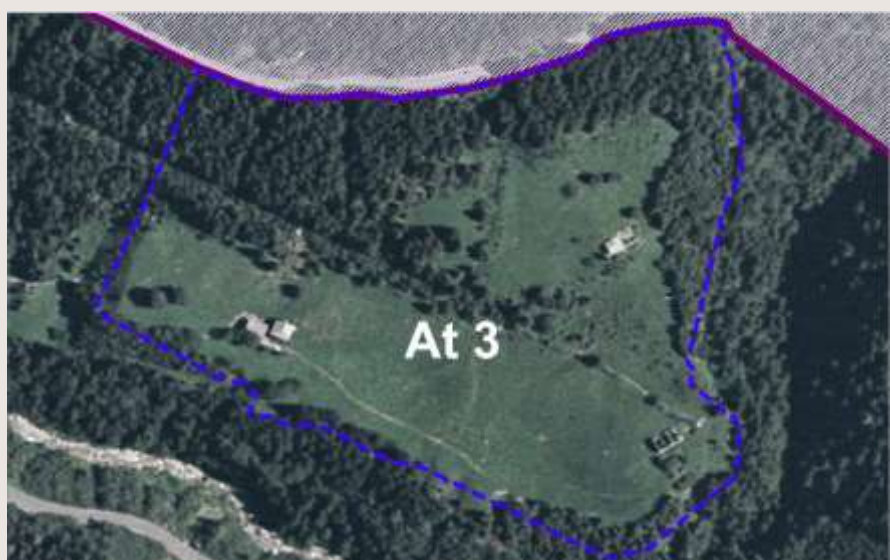
BAITE DELLA FOPPA



SAN SIMONE E MENADUR



CAMOSCIO



CHIGNOLO



BAITE DE FOPPELLI

COMUNE DI VALLEVE



**At 1**

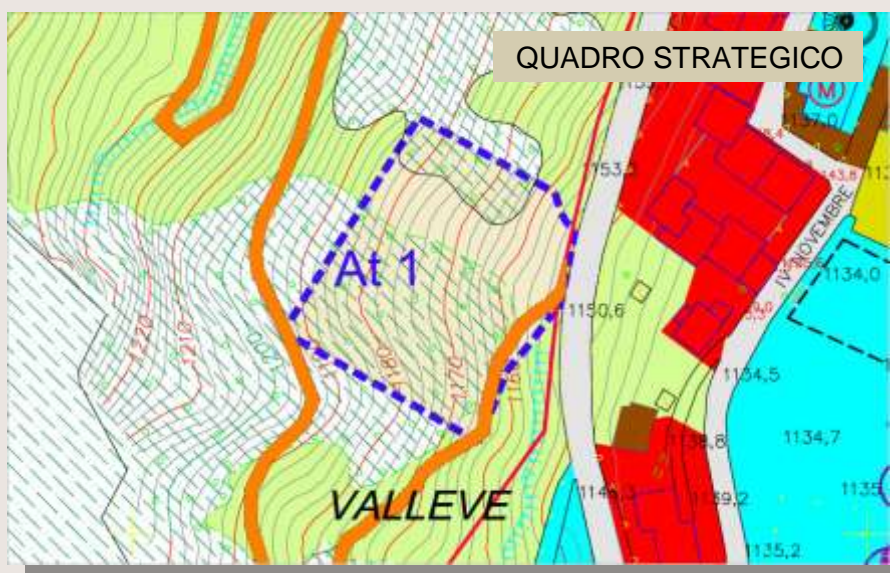


ORTOFOTO

scala 1:2000

**OBIETTIVO**

Valorizzazione di area vicina al centro edificato, in parte di proprietà comunale, con realizzazione nuova volumetria e strada di fruizione turistica a servizio dell'intervento.



QUADRO STRATEGICO

**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE art 9 comma 10 L.R. 12/2005**

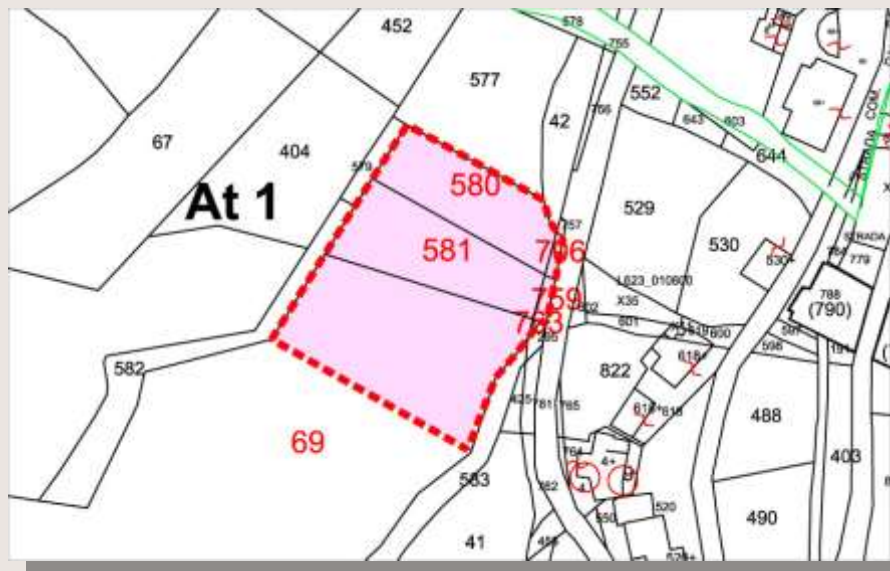
Tratto di strada di fruizione turistica a servizio dell'intervento, manutenzione a carico del privato

**LOCALIZZAZIONE**

Area adiacente a nucleo edificato consolidato posta alla quota sim da 1154m-1190m

**MAPPALI**

69 - 580 - 581- 706 - 759- 763



ESTRATTO MAPPA

**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St)	<b>3.943,65m<sup>2</sup></b>
- Nuovo volume realizzabile	<b>4000m<sup>3</sup></b>
- Altezza massima	<b>2 piani + mansarda</b>
- Abitanti teorici	<b>27</b>
- Superficie permeabile minima	<b>50%</b>

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)

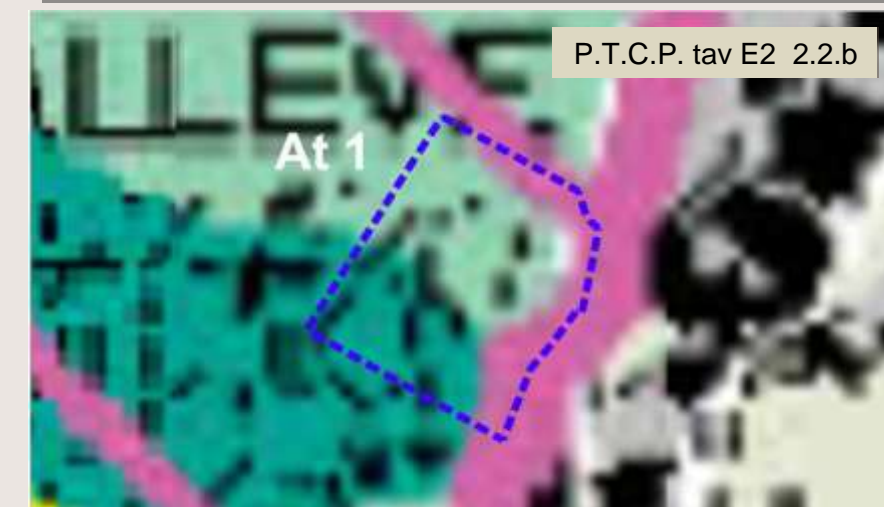
**DESTINAZIONE D'USO**

<i>Principale</i>	residenziale turistico	<b>100%</b>
<i>Compatibile</i>	ricettivo - alberghiera	

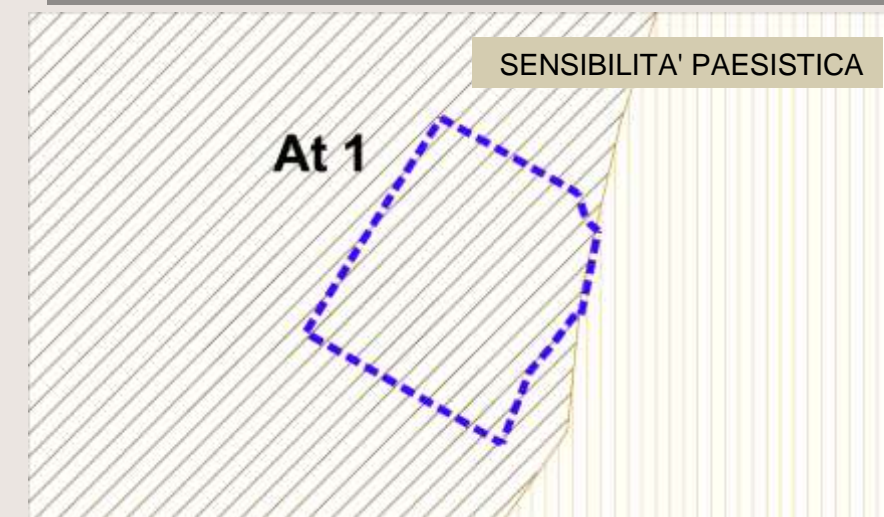
**"VIA TEGIA"**



VINCOLI



P.T.C.P. tav E2 2.2.b



SENSIBILITA' PAESISTICA

**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito esistente e rispettare le caratteristiche tipologiche delle "case di montagna". Le autorimesse private devono essere realizzate rispettando la tipologia definita "Baitone" o "Interrata". Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori.



**At 2 \***



ORTOFOTO

scala 1:2000

**OBIETTIVO**

Recupero edifici esistenti.  
Valorizzazione dell'area con realizzazione nuova volumetria e strada di fruizione turistica a servizio dell'intervento.



QUADRO STRATEGICO

**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**  
art 9 comma 10 L.R. 12/2005

Strada di fruizione turistica a servizio dell'intervento, manutenzione a carico del privato

\*

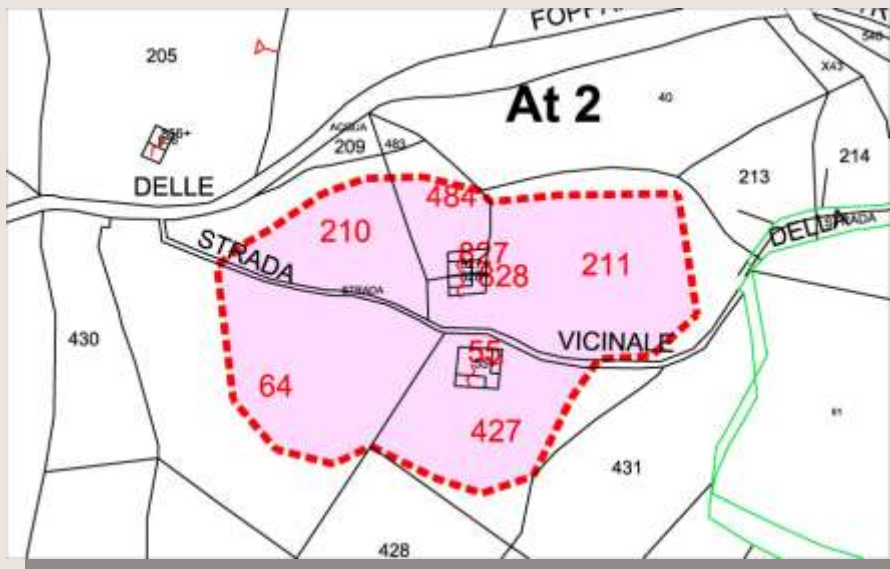
Area di trasformazione coerente con il parere di compatibilità con P.T.C.P. espresso con D.G.P. n° 45 del 03/02/2005.

**LOCALIZZAZIONE**

Area in località "Baita della Foppa", caratterizzata dalla presenza di edifici isolati, posta tra la quota di 1216m e quella di 1260m slm

**MAPPALI**

64 - 55 - 210- 211 - 427- 484 - 627 - 628



ESTRATTO MAPPA

**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St)	<b>8.070,33m<sup>2</sup></b>
- Volume esistente	<b>confermato</b>
da dimostrare con rilievo, documentazione fotografica	
calcolo analitico	
- Nuovo volume realizzabile	<b>1204m<sup>3</sup></b>
- Altezza massima	<b>2 piani + mansarda</b>
- Abitanti teorici	<b>8</b>
- Superficie permeabile minima	<b>50%</b>

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)

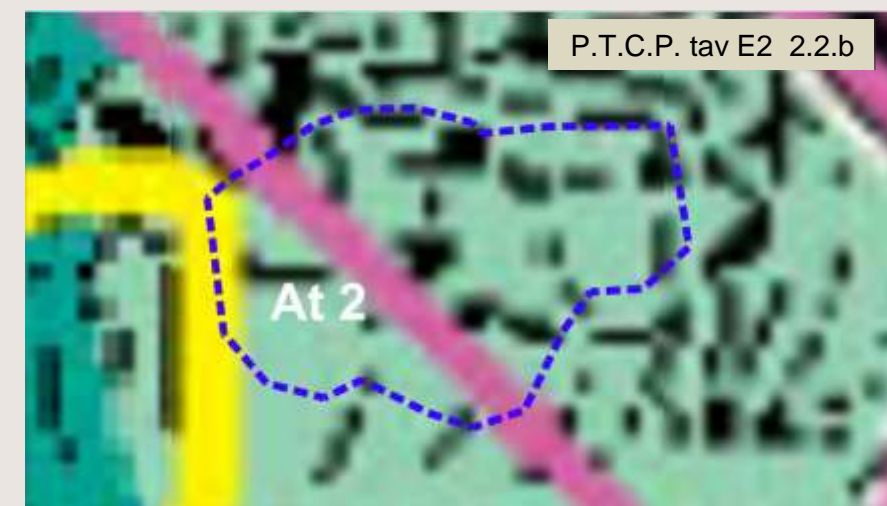
**DESTINAZIONE D'USO**

<i>Principale</i>	residenziale turistico	<b>100%</b>
<i>Compatibile</i>	ricettivo - alberghiera	

**"BAITE DELLA FOPPA"**



VINCOLI



P.T.C.P. tav E2 2.2.b



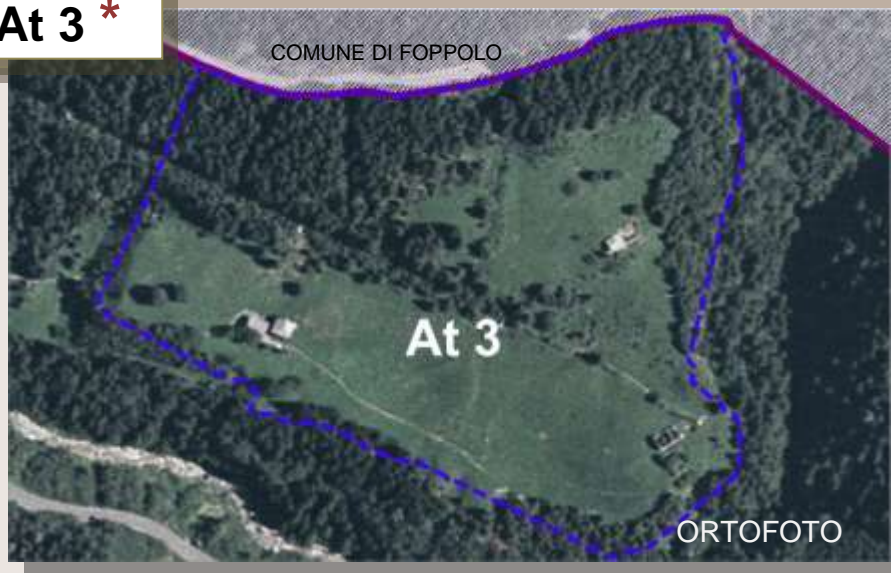
SENSIBILITA' PAESISTICA

**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito esistente e rispettare le caratteristiche tipologiche delle "case di montagna". Le autorimesse private devono essere realizzate rispettando la tipologia definita "Baitone" o "Interrata". Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori.



**At 3 \***



scala 1:5000

**OBIETTIVO**

Recupero dei vari edifici esistenti e valorizzazione dell'area con un disegno globale della stessa

**LOCALIZZAZIONE**

Area caratterizzato dalla presenza di vari edifici isolati attualmente raggiungibili in parte con strada sterrata ed in parte con sentieri. Area posta alla quota slm da 1275m-1420m adiacente sul lato nord alla strada Provinciale n°2 per Foppolo



**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE art 9 comma 10 L.R. 12/2005**

Recupero mulattiera e santella  
Piazza pubblica

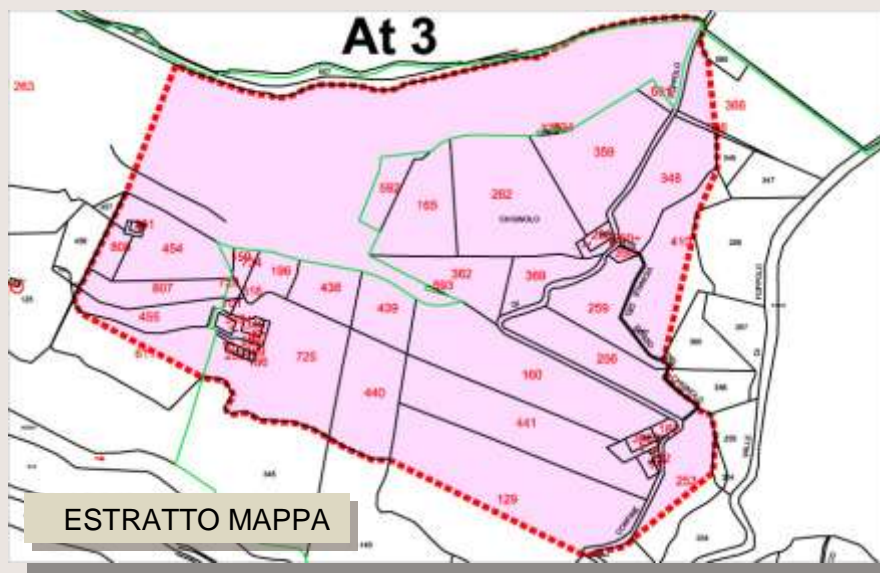
SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTIVI  
Volumetria ricettivo - alberghiera

1.600,00m<sup>3</sup>

**"CHIGNOLO"**

**MAPPALI**

129-253-352-162-398-441-160-256-259-410-260-350-348-596-366-591-359-370-834-262-263-165-592-369-362-593-439-438-440-725-196-734-159-316-729-701-349-287-289-288-15-186-611-455-807-454-808-381



**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St) **103.627,09m<sup>2</sup>**
- Volume esistente **confermato**  
da dimostrare con rilievo, documentazione fotografica  
calcolo analitico
- Nuovo volume realizzabile **6.400m<sup>3</sup>**
- Altezza massima **2 piani + mansarda**
- Abitanti teorici **43**
- Superficie permeabile minima **50%**

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)  
Possibile divisione in unità minime di intervento (UMI)

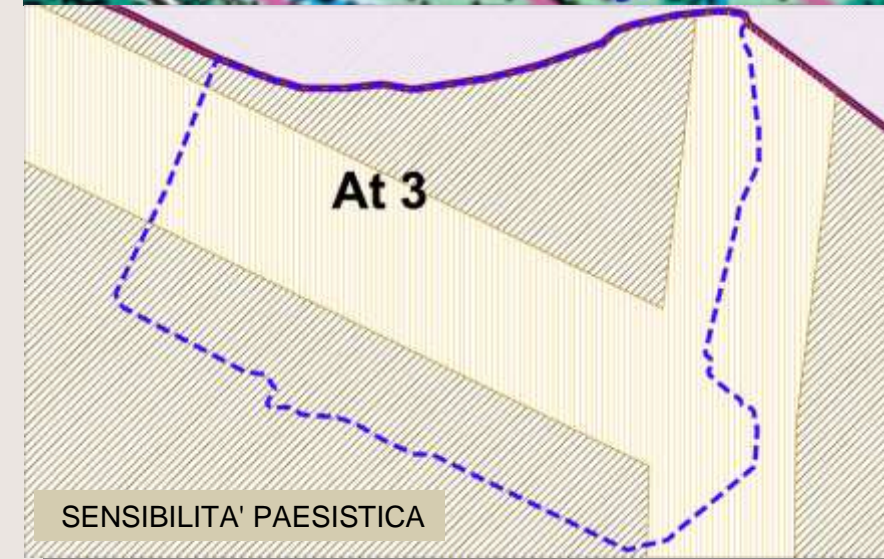
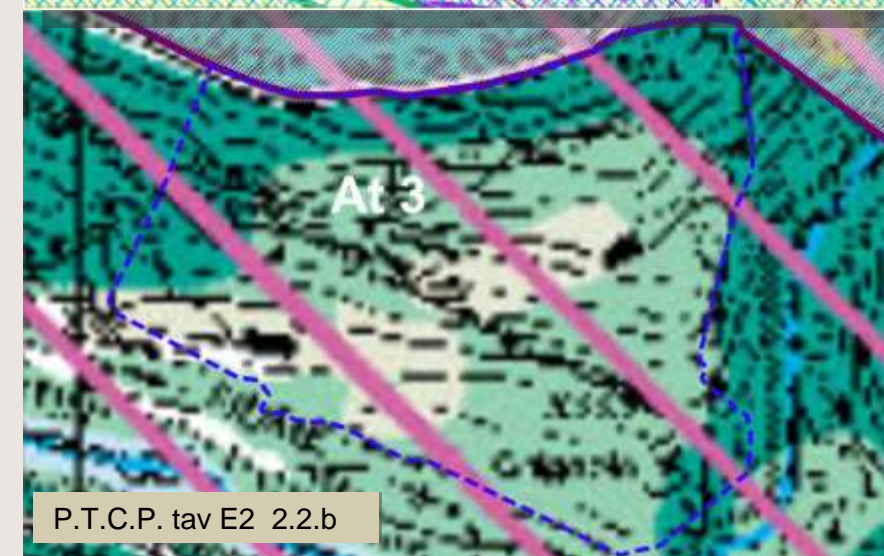
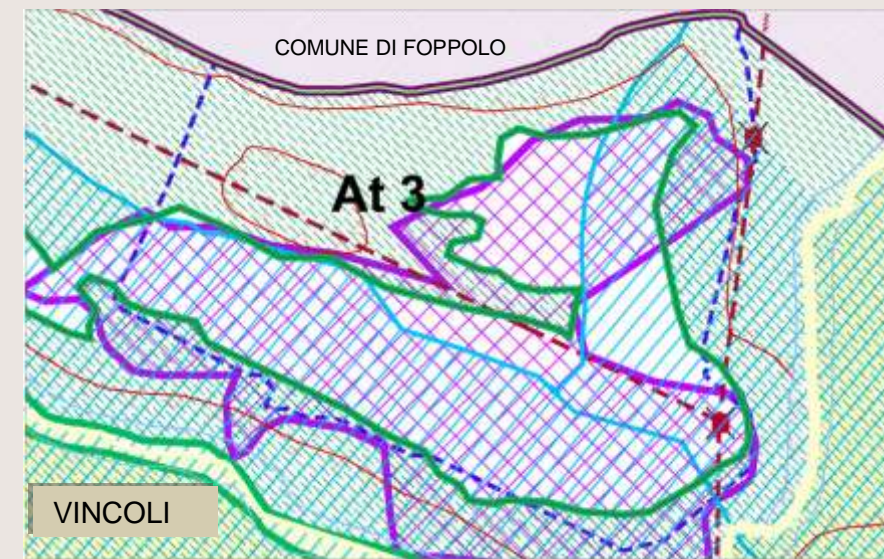
**DESTINAZIONE D'USO**

Principale  
residenziale turistico **100%**

Compatibile  
terziario commerciale

\*

Area di trasformazione coerente con il parere di compatibilità con P.T.C.P. espresso con D.G.P. n° 45 del 03/02/2005.



**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito esistente e rispettare le caratteristiche tipologiche delle "case di montagna". Le autorimesse private devono essere realizzate rispettando la tipologia definita "Baitone" o "Interrata". Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori. I servizi qualitativi aggiuntivi dovranno essere realizzati precedentemente o contemporaneamente al volume residenziale in quota proporzionale allo stesso.



**At 4 \***

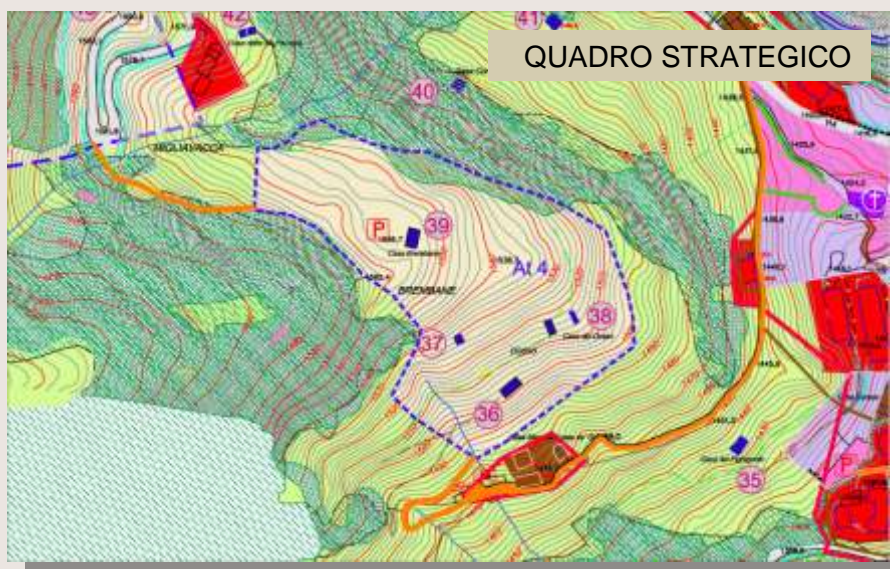


ORTOFOTO

scala 1:5000

**OBIETTIVO**

Recupero edifici esistenti e valorizzazione dell'area



QUADRO STRATEGICO

**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE art 9 comma 10 L.R. 12/2005**

Strada di fruizione turistica di accesso all'area con manutenzione a carico del privato  
Nuova piazza pubblica

SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTIVI  
Volumetria ricettivo - alberghiera

2.500,00m<sup>3</sup>

\*

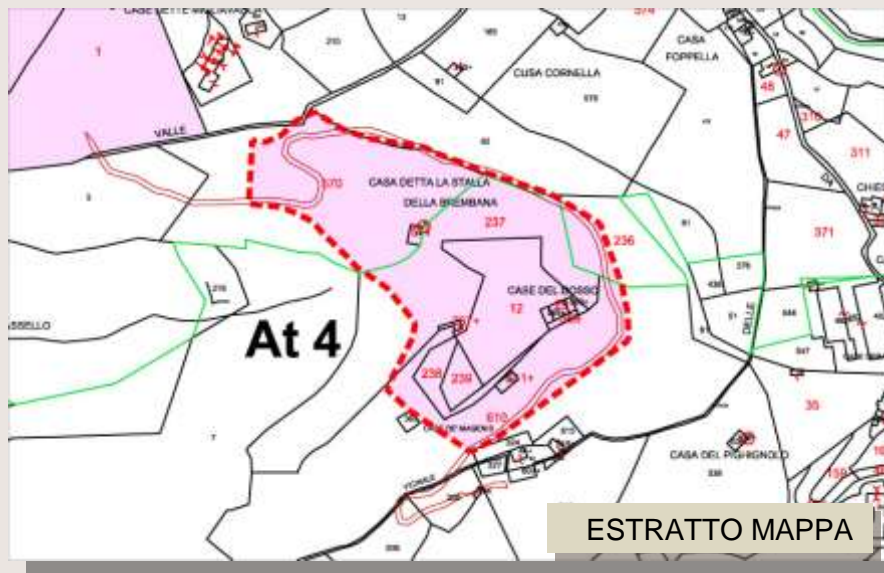
Area di trasformazione coerente con il parere di compatibilità con P.T.C.P. espresso con D.G.P. n° 45 del 03/02/2005.

**LOCALIZZAZIONE**

Area in località Brembane, posta a quota 1500-1560 m slm, caratterizzata dalla presenza di edifici attualmente raggiungibili con sentieri

**MAPPALI**

12-29-236-237-238-239-569-570-571-610-611



ESTRATTO MAPPA

**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St) **28.802,34m<sup>2</sup>**
- Volume esistente **confermato**  
da dimostrare con rilievo, documentazione fotografica  
calcolo analitico
- Nuovo Volume realizzabile **4.500,00m<sup>3</sup>**
- Altezza massima **2 piani + mansarda**
- Abitanti teorici **21**
- Superficie permeabile minima **50%**

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)

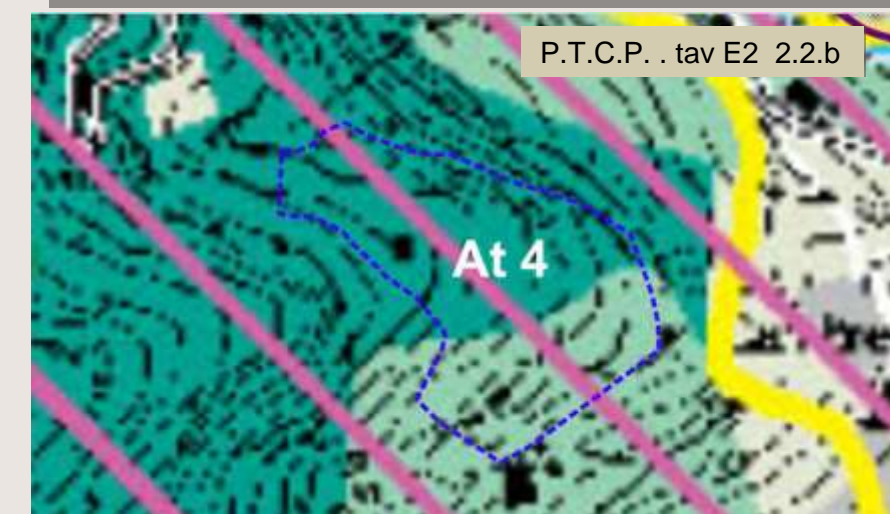
**DESTINAZIONE D'USO**

- Principale*  
residenziale turistico **100%**
- Compatibile*  
terziario commerciale

**"BREMBANE"**



VINCOLI



P.T.C.P. . tav E2 2.2.b



SENSIBILITA' PAESISTICA

**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito esistente e rispettare le caratteristiche tipologiche delle "case di montagna". Le autorimesse private devono essere realizzate rispettando la tipologia definita "Baitone" o "Interrata". Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori. I servizi qualitativi aggiuntivi dovranno essere realizzati precedentemente o contemporaneamente al volume residenziale in quota proporzionale allo stesso.



**At 5 \***



ORTOFOTO

fuori scala

**OBIETTIVO**

Realizzazione nuovo polo turistico ricettivo con snodo impianti sciistici di collegamento San Simone /Arete

**QUADRO STRATEGICO**



**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**  
art 9 comma 10 L.R. 12/2005

Parcheggio pubblico per minimo 800 posti auto interrati o a silos  
Parcheggio scoperto 400 posti auto  
Piazza ad uso pubblico  
Modifica del tracciato di via Cambrembo per circa 600m<sup>2</sup>  
Area verde didattica

SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTIVI  
Volumetria ricettivo - alberghiera

48.000,00m<sup>3</sup>

\*

Area di trasformazione in parte coerente con il parere di compatibilità con P.T.C.P. espresso con D.G.P. n° 45 del 03/02/2005.

**LOCALIZZAZIONE**

Area posta a quota 1520-1670 m slm, che comprende l'area dei piazzali e della partenza degli impianti in località San Simone e le aree adiacenti la via Cambrembo

**MAPPALI**

1-110-112-313-314-363-488-500-502-312-471-473-474-472-492-497-543



ESTRATTO MAPPA

**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St)	159.978,52m <sup>2</sup>
- Nuovo Volume realizzabile	72.000,00m <sup>3</sup>
- Altezza massima	3 piani + mansarda
- Abitanti teorici	480
- Superficie permeabile minima	50%

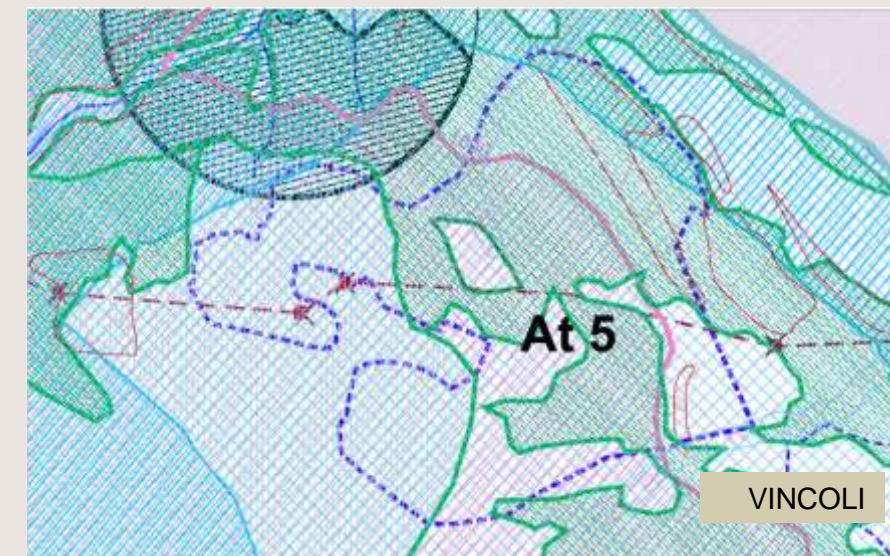
**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)  
Possibile divisione in Unità Minime di Intervento (UMI)

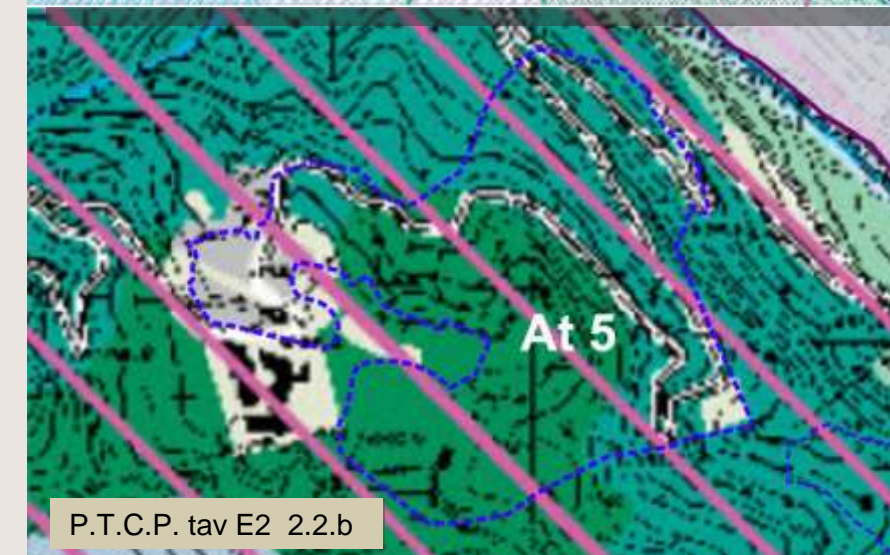
**DESTINAZIONE D'USO**

<i>Principale</i>	residenziale turistico	100%
<i>Compatibile</i>	terziario commerciale	

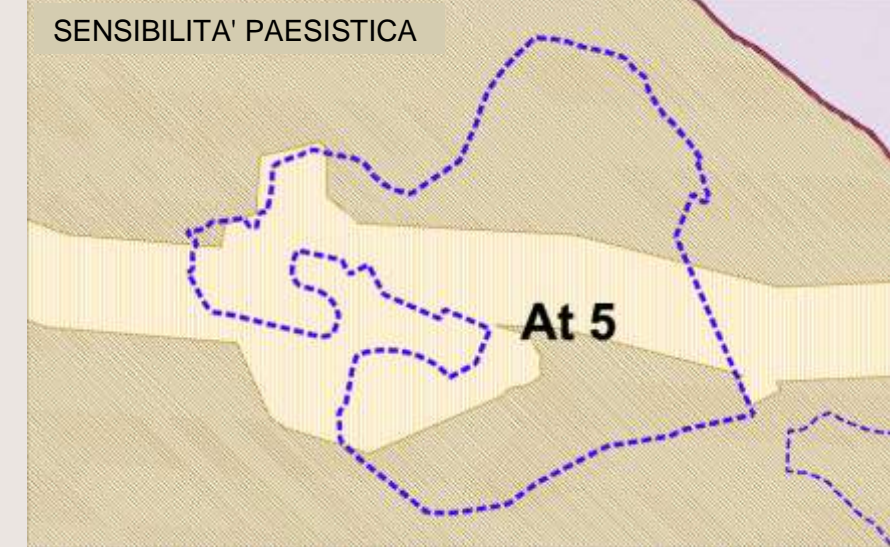
**"SAN SIMONE E MENADUR"**



VINCOLI



P.T.C.P. tav E2 2.2.b



SENSIBILITA' PAESISTICA

**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori.  
I servizi qualitativi aggiuntivi dovranno essere realizzati precedentemente o contemporaneamente al volume residenziale in quota proporzionale allo stesso.



# At 6



ORTOFOTO  
scala 1.5000

## OBIETTIVO

Recupero degli edifici esistenti legato allo sviluppo degli impianti del comprensorio sciistico



QUADRO STRATEGICO  
scala 1:5000

## SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE art 9 comma 10 L.R. 12/2005

Strada di fruizione turistica a servizio dell'intervento

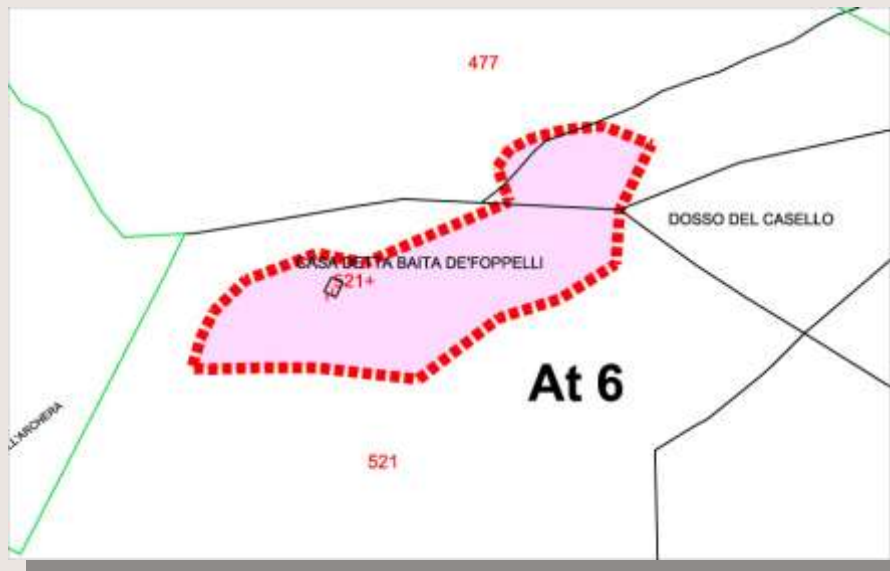
SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTIVI  
Volumetria ricettivo - alberghiera **2.500,00m<sup>3</sup>**

## LOCALIZZAZIONE

Area posta a quota 1712-1726 m s.l.m., limitrofa alla partenza degli impianti in località San Simone

## MAPPALI

477-521



ESTRATTO MAPPA

## PARAMETRI URBANISTICI

- Superficie Territoriale (St)	<b>10.854,00m<sup>2</sup></b>
- Nuovo Volume realizzabile	<b>2.500,00m<sup>3</sup></b>
- Altezza massima	<b>2 piani + mansarda</b>
- Abitanti teorici	<b>17</b>
- Superficie permeabile minima	<b>50%</b>

## MODALITA' D'INTERVENTO

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)

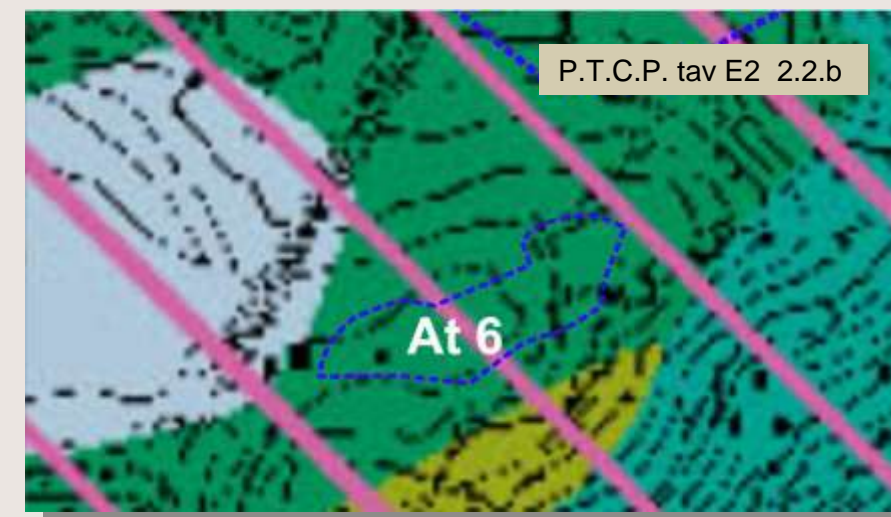
## DESTINAZIONE D'USO

<i>Principale</i> residenziale turistico	<b>100%</b>
<i>Compatibile</i> terziario commerciale	

# "BAITA DE FOPPELLI"



VINCOLI



P.T.C.P. tav E2 2.2.b



SENSIBILITA' PAESISTICA

## NOTE E PRESCRIZIONI

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori.  
I servizi qualitativi aggiuntivi dovranno essere realizzati precedentemente o contemporaneamente al volume residenziale in quota proporzionale allo stesso.



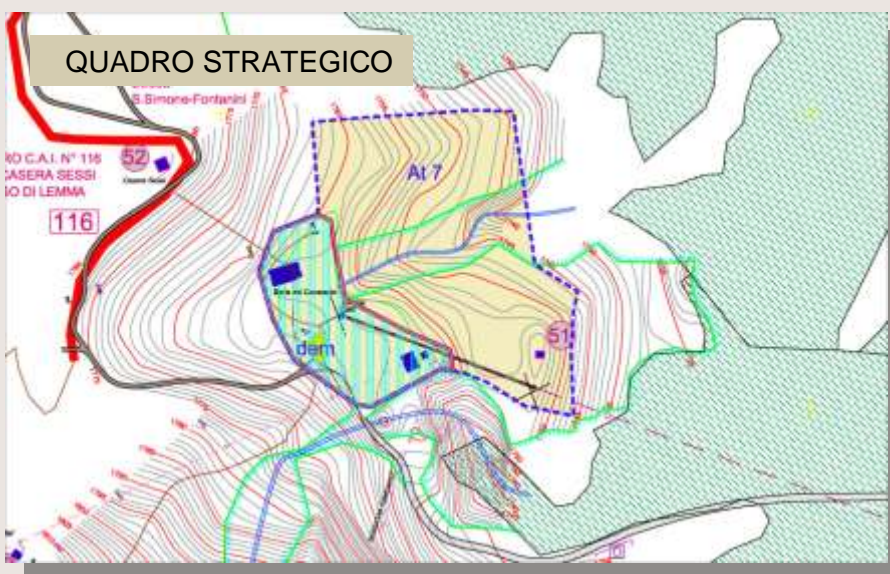
**At 7**



scala 1:2000

**OBIETTIVO**

Recupero edificio isolato e integrazione con nuove strutture a sostegno dello sviluppo degli impianti sciistici



scala 1:2000

**SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE art 9 comma 10 L.R. 12/2005**

Cessione gratuita aree pari a 8003,68m<sup>2</sup>

SERVIZI QUALITATIVI AGGIUNTIVI  
Volumetria ricettivo - alberghiera **5.000,00m<sup>3</sup>**

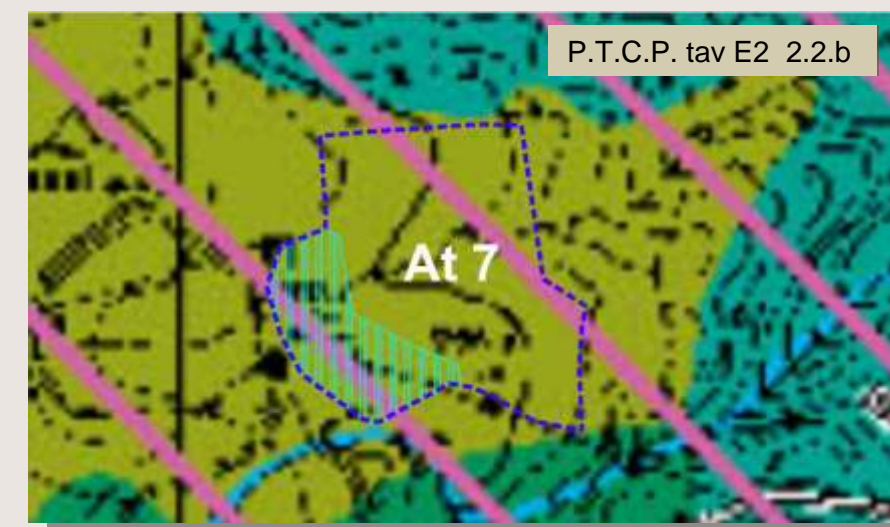
**"CAMOSCIO"**

**LOCALIZZAZIONE**

Area posta circa a quota 1745-1760 m slm, legata agli impianti in località San Simone servita da strada sterrata e sentieri CAI

**MAPPALI**

302-406-407



**PARAMETRI URBANISTICI**

- Superficie Territoriale (St) **28.333,19m<sup>2</sup>**
- Area da cedere a servizi **8.003,68m<sup>2</sup>**
- Nuovo Volume realizzabile **5.000,00m<sup>3</sup>**
- Altezza massima **2 piani + mansarda**
- Abitanti teorici **33**
- Superficie permeabile minima **50%**

**MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano Particolareggiato di Iniziativa Comunale (PAC)

**DESTINAZIONE D'USO**

- Principale* residenziale turistico **100%**
- Compatibile* terziario commerciale

**SENSIBILITA' PAESISTICA**








**NOTE E PRESCRIZIONI**

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. Gli edifici dovranno rispettare i livelli prestazionali energetici della classe A o superiori. I servizi qualitativi aggiuntivi dovranno essere realizzati precedentemente o contemporaneamente al volume residenziale in quota proporzionale allo stesso.



UNITA' DEL PAESAGGIO

-  CONFINE COMUNALE
-  SORGENTI
  - 1 - I CRAP
  - 2 - FONTANONE
  - 3 - VAL CAVALERA
  - 4 - VALGHERA
  - 5 - FONTANINI
-  PASSI - SELLE - VALICHI
  - Passo Tartano
  - Passo S. Simone
  - Passo di Lemma
-  PONTE
  - "Casa di Sotto" - "Catizzone"
  - "Chiesa" - "Botta"
  - "Piazza Sotto" - "Girone"
  - "Dei Rossi" - "Forno"
-  VETTE - CIME
  - Cima di Lemma
  - Cima dei Siltri
  - Pizzo Rotondo
  - Monte Cavallo
  - Monte Pegherolo
  - Pizzo Cavallino
-  TRINCEE PRIMA GUERRA MONDIALE
-  TERRITORI COPERTI DA BOSCHI
-  AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE A FINI TURISTICO - RICETTIVI L.R. 27/2004
-  TERRENI ROCCIOSI
-  AMBITO ESTRATTIVO AP1b
-  STRADA CARRALE
-  STRADA AGRO-SILVO-PASTORALE
-  MULATTIERE
-  SENTIERO
-  IMPIANTO DI RISALITA ESISTENTE

-  TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  PERIMETRO CENTRO ABITATO DELIBERA GIUNTA COMUNALE N°96 DEL 20/10/2006
-  NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
-  EDIFICI ISOLATI
-  PATRIMONIO STORICO DELLA PRIMA GUERRA MONDIALE LEGGE 78/2001





SISTEMA INSEDIATIVO

-  AMBITO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
-  AMBITO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVA
-  AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI
-  AMBITO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Ambiti di trasformazione

-  AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
-  AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE ESTERNI AL TESSUTO URBANO

SISTEMA INFRASTRUTTURE

-  AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
-  SISTEMI DI SOSTA
-  LINEA ELETTRICA
-  CENTRALINA IDROELETTRICA CON CONDOTTE FORZATE

Infrastrutture di progetto

-  AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
-  AREE DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI
-  fascia di fattibilità per razionalizzazione della linea 380kv Media Valtellina Cedrasco-branzi
-  STRADA ESISTENTE DA POTENZIARE E/O RIQUALIFICARE
-  STRADA DI FRUIZIONE TURISTICA PREVISTA
-  NUOVO PONTE CARRALE
-  NUOVO PERCORSO PEDONALE
-  MULATTIERA DA RECUPERARE
-  GALLERIA DI COLLEGAMENTO CON COMUNE DI MEZZOLDO

SISTEMA AMBIENTALE

-  AMBITI SCIISTICI
- RIFUGI ALPINI ESISTENTI E PREVISTI
  - 1 - Località Passo S. Simone
  - 2 - Località Passo Tartano

**AMBITI DI ATTENZIONE PAESAGGISTICA**

-  AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' PTR
-  RIPERIMETRAZIONE AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' Art6 - Art17 comma 4 PTR, COINCIDENTE CON IL PERIMETRO TUC (come da prescrizione della Del.G.P. n°106 del 31/03/2014)
-  ZONE A PROTEZIONE SPECIALE




**VINCOLI TECNOLOGICI**

-  ELETTRODOTTI

Linea/e	Propreita'	Terna	Tensione (kv)	Palificazione	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
900	Terna	42-45	132	Semplice	21	22
226	Terna	388-391	220	Semplice	26	26
275/1	Terna	325-328	220	Semplice	20	23

**VINCOLI IDROGEOLOGICI**

art.44 della L.R. 31/2008

-  AMBITO NON OGGETTO DI VINCOLO IDROGEOLOGICO
-  Ubicazione, identificativo e zona di tutela assoluta sorgenti asservite a sistemi acquedottistici (R = 10 m) ai sensi dell'articolo 94, comma 6 del d.lgs 152/2006 - d.lgs 258/2000 e smi.
-  Delimitazione dell'area di rispetto delle sorgenti asservite a sistemi acquedottistici (R = 200 m) ai sensi dell'articolo 94, comma 6 del d.lgs 152/2006 - d.lgs 258/2000 e smi. La porzione non tratteggiata può essere esclusa dall'area di rispetto a seguito di pronuncia dell'Autorità Competente riguardo la perimetrazione con criterio idrogeologico.

**VINCOLI DEL PAESAGGIO**  
D. Lgs. 42/2004 art. 142 e s.m.e.i.

-  AREE OLTRE 1600metri s.l.m.
-  **INTERNO**  
PERIMETRO ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE IT 2060401 "Parco Regionale Orobie Bergamasche"  
**ESTERNO**
-  RISPETTO ACQUA PUBBLICA (150m) codice n°16160078 fiume brembo di valleve e foppolo
-  RISPETTO LAGHI (300m) codice n°332 lago Arale


**VINCOLI GENERALI**

-  FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (50m - D.P.R. 285/90 e L.R.33/2009)
-  FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE (100m D.M. LL.PP. 4/2/1977 )
-  AMBITO ESTRATTIVO AP1b


**VINCOLO STRADALE**

(D.M. 1404/1968, D.Lgs. 285/1992  
D.P.R. 495/1992, D.P.R 147/1993  
D.L. 360/1993, D.P.R. 610/96)

**STUDIO GEOLOGICO**

-  Aree non trasformabili per ragioni di pericolosità idraulica ed idrogeologica (LR 12/2005, art. 57, c. 1.b)


**RETICOLO MINORE**


-  Aree di rispetto dei corpi d'acqua (LR 1/2000, art. 3, c. 114)

**LEGENDA**


 AREE URBANIZZATE

**PAESAGGIO DELLA NATURALITA'**

 Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 54)

 Sistema delle aree culminanti (art. 55)


 Zone umide e laghi d'alta quota (art. 55)

 Pascoli d'alta quota (art. 56)


 Versanti boscati (art. 57)


 Laghi e corsi d'acqua


**PAESAGGIO AGRARIO E DELLE AREE COLTIVATE**

 Paesaggio montano debolmente antropizzato (art. 58)


 Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 58)


 Versanti delle zone collinari e pedemontane (art. 59)


 Contesti a vocazione agricola caratterizzati dalla presenza del reticolo irriguo, dalla frequenza di presenze arboree e dalla presenza di elementi e strutture edilizie di preminente valore storico culturale (art. 60)

 Aree di colture agrarie con modeste connotazioni (art. 61)


**AREE AGRICOLE INTERESSATE DA POTENZIALI PRESSIONI URBANIZZATIVE E/O INFRASTRUTTURALI**


 Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)


 Aree agricole con finalita' di protezione e conservazione (art. 65)

 Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)


**AREE AGRICOLE INTERESSATE DA POTENZIALI PRESSIONI URBANIZZATIVE E/O INFRASTRUTTURALI**


 Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)


 Aree agricole con finalita' di protezione e conservazione (art. 65)

 Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)


**AMBITI DI ORGANIZZAZIONE DI SISTEMI PAESISTICO/AMBIENTALI**


 Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica (art. 66)

 Ambiti di opportuna istituzione di P.L.I.S. (art. 71)

 Percorsi di fruizione paesistica (art. 70)

**AREE PROTETTE DA SPECIFICHE TUTELE**

 Parco dei Colli di Bergamo

 Aree dei Parchi fluviali


 Perimetro del Parco delle Orobie Bergamasche

 Perimetro delle riserve naturali

 Perimetro dei monumenti naturali

 Perimetro delle aree di rilevanza ambientale

 Perimetro dei P.L.I.S. esistenti

 Perimetro proposte S.I.C. (art. 52)

 Aree di elevata naturalita' di cui all'art. 17 del P.T.P.R. (art. 53)

 Perimetro ambiti soggetti al Piano Cave vigente (art. 76)



**UNITA' DEL PAESAGGIO**



CONFINE COMUNALE



AREE BOSCADE  
art.3 L.R. 27/2004



GHIAIONE



TERRENI ROCCIOSI



SORGENTI

- 1 - Foppe
- 2 - Garlesco
- 3 - Pezzoli Alta
- 4 - Pezzoli bassa
- 5 - Dalmine
- 6 - Vallesino
- 7 - IV Baita
- 8 - Lago Moro
- 9 - Valcava
- 10 - Rovera
- 11 - Fontanone



PASSI - SELLE - VALICHI

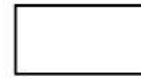
- Passo Tartano
- Passo di Porcile
- Passo Dordona
- Passo di Val Cerviera



VETTE - CIME

- Monte Cadelle
- Monte Valegino
- Monte Toro
- Montebello
- Monte Valgussera
- Pizzo del vescovo
- Monte Arete

**SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO**



classe 1: sensibilità paesistica molto bassa  
(Non presente nel territorio comunale)



classe 2: sensibilità paesistica bassa  
(Non presente nel territorio comunale)



classe 3: sensibilità paesistica media



classe 4: sensibilità paesistica alta



classe 5: sensibilità paesistica molto alta

L E G G E N D A