

Art. 10 LE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio di Pognano sono AT02, AT03, AT04, AT05-1, AT05-2, AT07.

Gli indici delle schede d'ambito fanno riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Unificato.

Nelle schede d'ambito, come indicato dall'art 10 c. 3 della L.R. 12/2005, vengono indicate le destinazioni d'uso non ammesse per ogni ambito di trasformazione previsto dal PGT. Le sigle delle destinazioni d'uso NON ammesse per ogni area di trasformazione fanno riferimento all'art. 4 delle Norme Generali del *Repertorio delle Norme* del PGT di Pognano. Se nella scheda d'ambito è indicata esclusivamente la categoria principale, tale categoria comprende conseguentemente le sotto categorie della stessa.

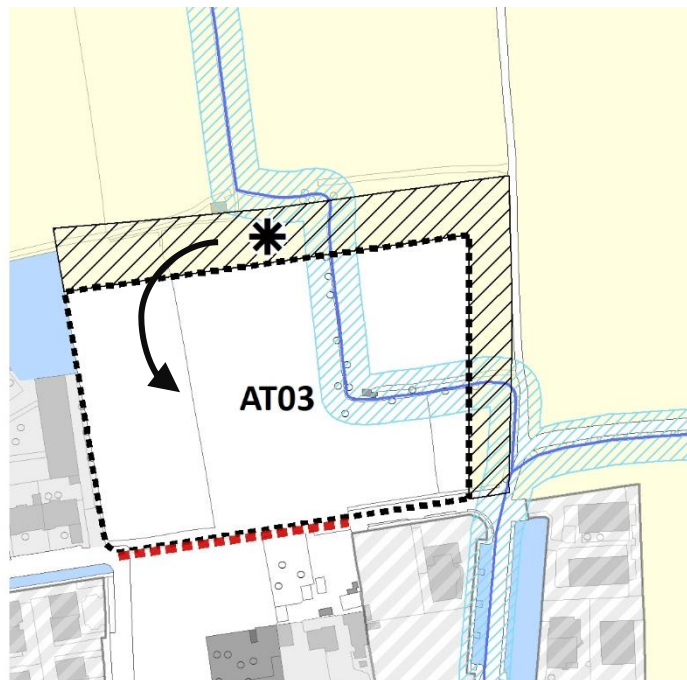
Di seguito si riportano le definizioni principali utilizzate per le schede degli ambiti di trasformazione in cui si applica il principio del consumo di suolo, e pertanto su tutti gli ambiti di trasformazione residenziali:

ST	=	Superficie territoriale degli ambiti di trasformazione
Superficie aree di decollo	=	Superficie territoriale delle aree di decollo dei diritti edificatori identificate a seguito dell'applicazione dei principi di riduzione del consumo di suolo introdotti dal nuovo PTCP di Bergamo in attuazione della L.r. 31/2014
IT di partenza	=	Indice di edificabilità territoriale assegnato di base agli ambiti di trasformazione residenziali
IT max del nuovo AT	=	Indice di edificabilità territoriale massimo raggiungibile a seguito dell'acquisizione dei diritti edificatori derivanti dalle aree di decollo identificate a seguito dell'applicazione dei principi di riduzione del consumo di suolo introdotti dal nuovo PTCP di Bergamo in attuazione della L.r. 31/2014
Abitanti Teorici	=	Abitanti insediabili all'interno dei singoli ambiti di trasformazione
IC	=	Indice di copertura

Gli indici e i parametri urbanistici di riferimento per ogni ambito di trasformazione sono identificati nella scheda dell'ambito di trasformazione nella sezione "PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DEL NUOVO AT".

AT03 – AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

CONSUMO DI SUOLO

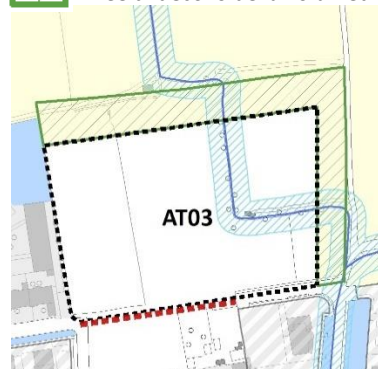


Ai sensi della L.R. 31/2014, in conformità a quanto disposto dal PTCP della Provincia di Bergamo, il PGT del Comune di Pognano ha ridotto la superficie degli ambiti di trasformazione (ST) che interessano superficie naturale o agricola.

Per procedere alla definizione del nuovo indice di edificabilità territoriale (IT), sono stati considerati i seguenti parametri: ST come da PGT previgente e IT pari a 0,3 mq/mq. La SL ottenuta viene utilizzata per definire l'indice delle schede d'ambito per il PGT 2021.

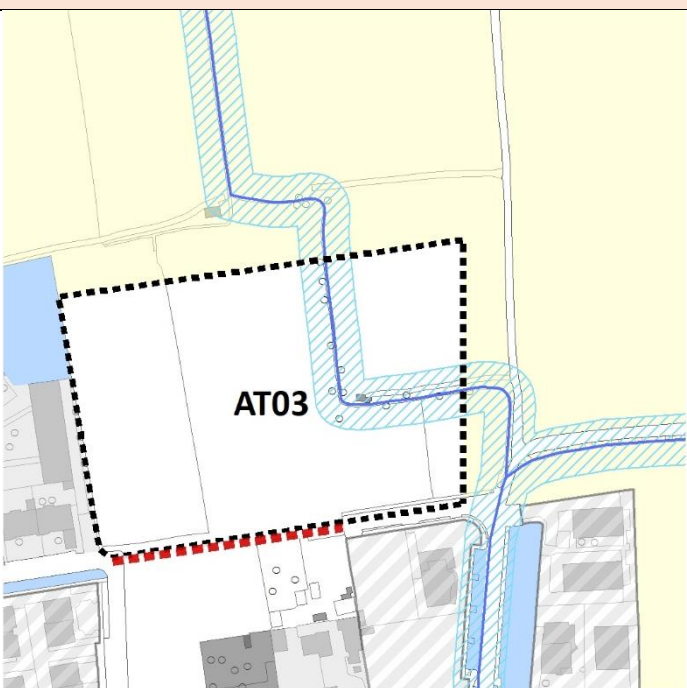
Le aree non più comprese all'interno del perimetro degli AT non perdono la loro capacità edificatoria: al fine della completa attuazione dell'ambito, **la volumetria verrà trasferita all'interno del nuovo perimetro (ST).**

 Aree di decollo della volumetria



Superficie aree di decollo	5.718,09 mq
IT	0,30 mq/mq
ABITANTI TEORICI	50 mq/ab
STANDARD	18 mq/ab
IC	0,7 della SF

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI del nuovo AT



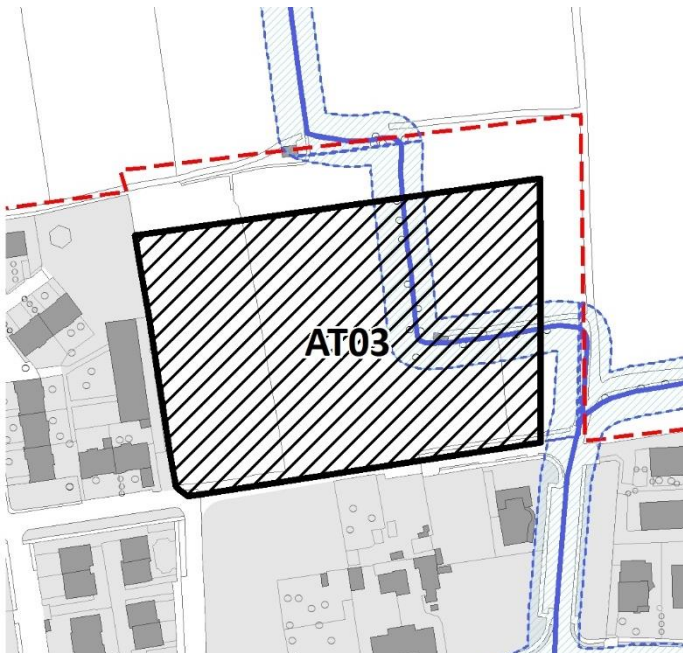
ST	16.007,95 mq
IT max del nuovo AT	0,40 mq/mq
ABITANTI TEORICI	50 mq/ab
STANDARD	18 mq/ab
IC	0,7 della SF
ALTEZZA EDIFICI	2 piani in media (max 3)
DESTINAZIONI NON AMMESSE	Attività produttive artigianali, attività produttive industriali, attività commerciali, attività direzionali, attività ricettive, attività di servizio, attività agricole, attività estrattive

Modalità di intervento

- L'ambito è attuabile tramite piano attuativo.

	• L'attuazione dell'ambito è subordinata all'acquisto della volumetria di decollo derivante dalle aree limitrofe oggetto di stralcio a seguito dell'applicazione dei principi di riduzione del consumo di suolo introdotti dal vigente PTCP. Una volta acquisiti i diritti edificatori che consentono il raggiungimento dell'IT max indicato, le aree di decollo saranno escluse dai procedimenti amministrativi successivi. • L'ambito potrà essere realizzato per sub-ambiti, previa presentazione di un progetto unitario a firma di tutti i partecipanti, in cui possono essere sottoscritte convezioni per singoli sub-ambiti.
Prescrizioni particolari	• L'ambito è soggetto al contributo previsto dalla Regione Lombardia per il fondo Aree Verdi (art. 43 L.r. 12/2005). • L'ambito è soggetto al versamento di uno standard strategico indicativo di 25 €/mq di SL. • È presente la possibilità di monetizzazione del 70% delle per aree per servizi minime richieste per un valore parti a 25 €/mq. • In fase di attuazione è necessario verificare la compatibilità con il Piano d'Ambito per gli allacci alla pubblica fognatura come da parere ATO in sede VAS (prot. Comune di Pognano del 15/09/2021 n. 0003804/2021). • È necessario porre particolare attenzione alla presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore. Tale presenza è tema fondamentale per la progettazione della pianificazione attuativa • le eventuali piantumazioni devono rispettare le prescrizioni contenute nel D.Lgs. del 30/04/1992 n. 285 e relativo regolamento applicativo. • Devono essere previste indagini previsionali di clima acustico (art. 8 comma 3 della L. 447/1995).

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

	 Delimitazione del Centro abitato approvato con Delibera di C.C n. 18 del 12/05/2010  Limite di rispetto del reticolo idrografico di Bonifica e del reticolo idrografico minore di competenza comunale 10 m (ai sensi del RD 523/1904, DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002 e DGR 7/13950 del 1 agosto 2003)
---	--

Per quanto riguarda il sistema dei vincoli l'ambito AT03 è interessato esclusivamente dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore e di bonifica.

La zonizzazione acustica rileva invece due differenti classi: la parte più a sud viene classificata come area prevalentemente residenziale, mentre il comparto più a nord viene definito all'interno dalla categoria "Aree di tipo misto".

INDICAZIONI PROGETTUALI

Potenziare e riqualificare la strada esistente

È necessario che la strada a sud dell'ambito sia potenziata e riqualificata come via di accesso all'area e soprattutto come strada di connessione nel centro urbanizzato di Pognano

Densità abitativa

Si prevede una trasformazione a bassa densità, con edifici che hanno una media di 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi pubbliche e private, anche per garantire una continuità ambientale ed ecologica.

Delimitare i margini con delle fasce verdi

È necessario che si prevedano delle fasce verdi che delimitino i margini del tessuto residenziale e permettano allo stesso modo un'apertura sul territorio agricolo.



Potenziare e riqualificare la strada esistente

È necessario che la strada a sud dell'ambito sia potenziata e riqualificata sia come via di accesso all'area, sia e soprattutto come strada di connessione.



Strada esistente

Densità abitativa

Si prevede una trasformazione a bassa densità, con edifici che hanno una media di 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi pubbliche e private, anche per garantire una continuità ambientale ed ecologica.



Delimitare i margini urbani con delle fasce verdi

È necessario che si prevedano delle fasce verdi che delimitino il margine del tessuto residenziale e permettano un'apertura sul territorio agricolo.