

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.

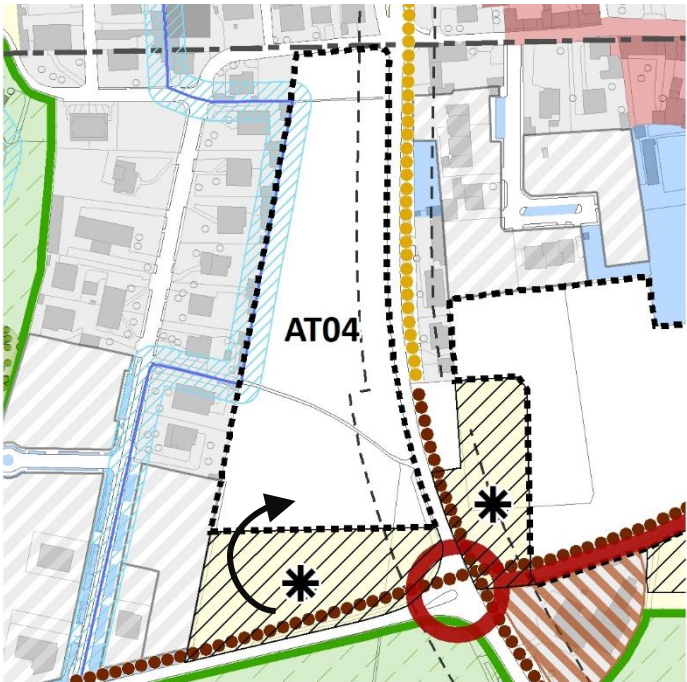
Di seguito si riportano le definizioni principali utilizzate per le schede degli ambiti di trasformazione in cui si applica il principio del consumo di suolo, e pertanto su tutti gli ambiti di trasformazione residenziali:

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".

AT04 – AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

CONSUMO DI SUOLO

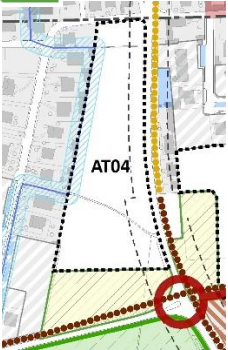


Ai sensi della L.R. 31/2014, in conformità a quanto disposto dal PTCP della Provincia di Bergamo, il PGT del Comune di Pognano ha ridotto la superficie degli ambiti di trasformazione (ST) che interessano superficie naturale o agricola.

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.

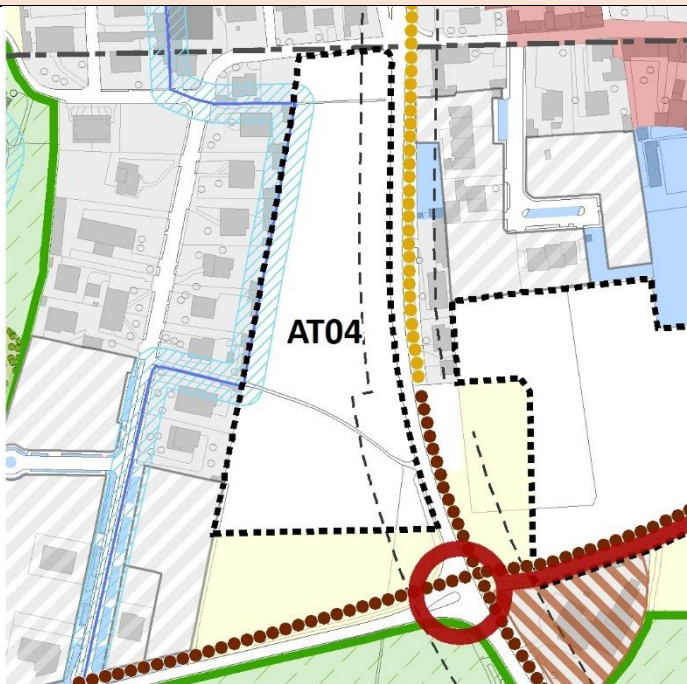
Le aree non più comprese all'interno del perimetro degli AT non perdono la loro capacità edificatoria: al fine della completa attuazione dell'ambito, **la volumetria verrà trasferita all'interno del nuovo perimetro (ST).**

 Aree di decollo della volumetria



Superficie aree di decollo	6.659,79 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	18.709,25 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. • 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). • Non si potranno aprire nuovi accessi lungo la strada di competenza provinciale SP121 • 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 delle strade (ai sensi del D.Lgs. 285/1992)
- 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 AT04 è interessato dalla fascia di rispetto stradale della Strada Provinciale e da un elemento del reticolo idrico minore e relativa fascia di rispetto. La zonizzazione acustica suddivide il comparto in 2 classi: la zona più ad ovest è individuata come classe III aree di tipo misto mentre la zona ad est è individuata come classe IV "aree di intensa attività". Da sottolineare la stretta vicinanza dell'ambito al PLIS Parco dei Fontanili, individuato come elemento di primo livello della Rete Ecologica Regionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Valorizzare il PLIS dei boschi e dei fontanili

La trasformazione dovrà porre attenzione alla presenza del PLIS dei boschi e dei fontanili. È consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi verso sud.

Valutare incremento dei flussi

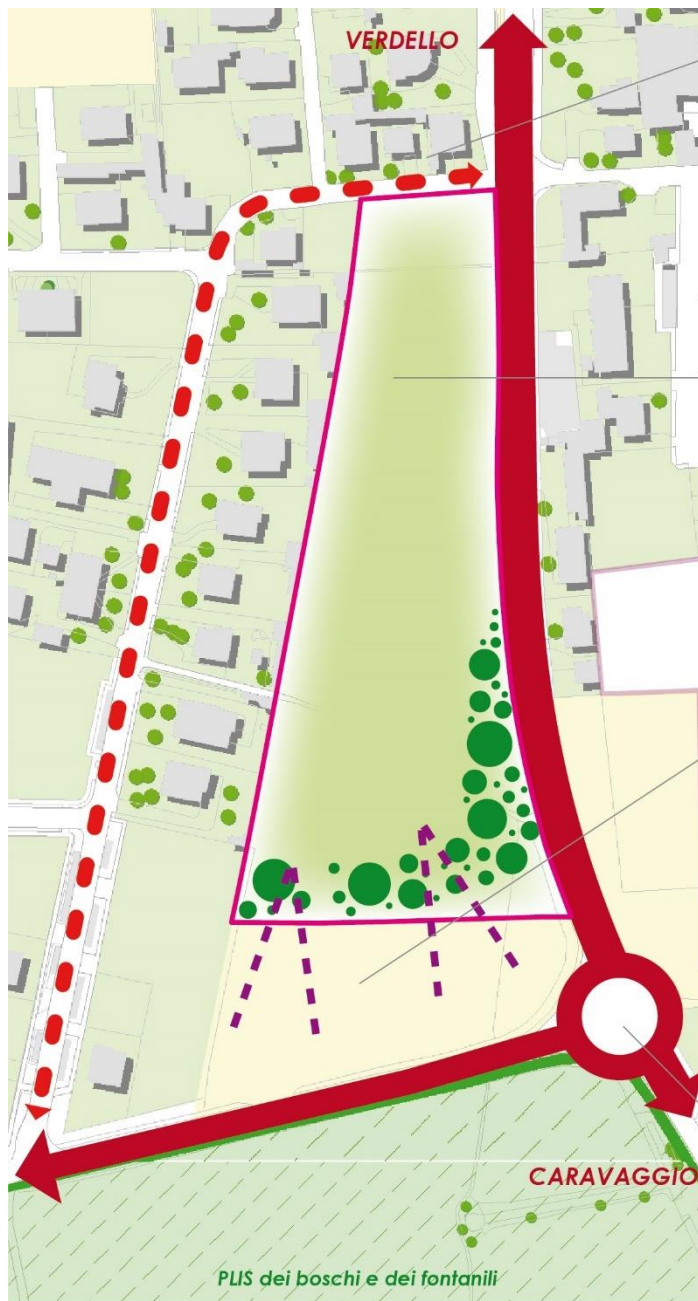
Prevedere un progetto, correlato da uno studio del traffico accurato, che eviti congestione e sovraccarico sulle strade esistenti rispetto ai flussi veicolari generati dal nuovo carico insediativo.

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.

Nodo

Si prevede che la realizzazione della rotonda venga effettuata o dall'Amministrazione Pubblica o tramite il processo di trasformazione degli ambiti AT04 e AT05



Valutare incremento dei flussi

Valutare come evitare che il nuovo carico insediativo non vada a congestionare e sovraccaricare le strade esistenti di nuovi flussi veicolari.



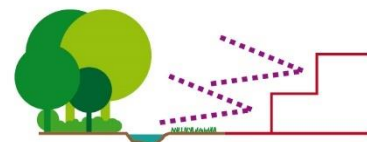
Densità abitativa

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.



Valorizzare il PLIS dei boschi e dei fontanili

La trasformazione dovrà porre attenzione alla presenza del PLIS dei boschi e dei fontanili. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.



Nodo

Si prevede che la realizzazione della rotonda sarà effettuata o dall'Amministrazione Pubblica o tramite il processo di trasformazioni dell' AT05