

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Realizzazione di un intervento finalizzato ad attivare la trasformazione degli insediamenti lungo la A4 in un sistema urbanistico integrato, nel rispetto dei valori del paesaggio storico e delle relazioni ambientali con le aree agricole e naturali attorno al Santuario. A tale fine il progetto dovrà coordinarsi con gli altri interventi previsti per gli ambiti di trasformazione lungo via Boito.

INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Superficie territoriale indicativa: 23.900 mq circa

SL di primo riferimento: esistente regolarmente autorizzata
altezza massima di riferimento 12 metri;

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale:

Sistema Urbanistico: terziario - produzione moderna

complementari:

commercio al dettaglio con esclusione delle grandi superfici di vendita, salvo nel caso della attivazione del Progetto di Rigenerazione di Via Boito, temporary shops.

Luoghi per lo spettacolo, somministrazione di cibi e bevande.

Sono fatte salve le autorizzazioni commerciali già in essere

INDIRIZZI ATTUATIVI

L'intervento deve prevedere la ridefinizione edilizia con demolizione degli attuali manufatti e la realizzazione di edifici attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L'intervento dovrà individuare al suo interno tutte le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

L'intervento deve risultare autosufficiente dal punto di vista della accessibilità veicolare prevedendo la formazione di un accesso dalla ex SS 525. L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione di servizi per la collettività di Stezzano, con interventi rivolti al rafforzamento del verde naturalistico e integrazione della Rete Ecologica Comunale, interventi per la mobilità sostenibile, interventi a favore della formazione lavorativa e dell'inserimento occupazionale.

POTENZIALITA' INCREMENTALI

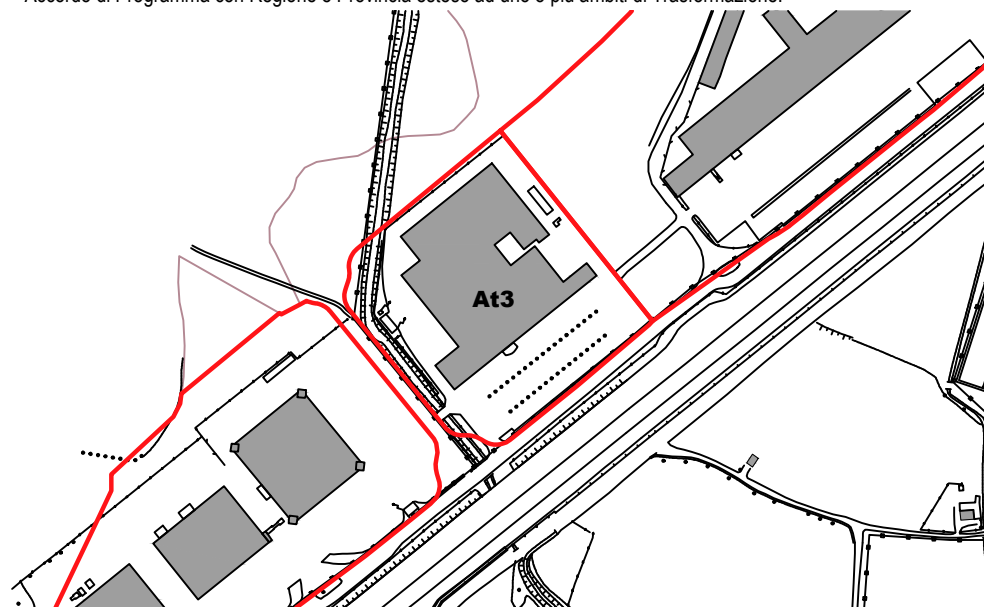
L'intervento potrà incrementare le previsioni dimensionali di base realizzando ulteriori servizi per la collettività, sulla base di una proposta planivolumetrica e di impegni convenzionali concertata con l'Amministrazione comunale, fino ad un It complessivo pari a 0,75 mq/mq, comprensivo delle SL esistenti regolarmente assentite, applicato all'intero perimetro dell'ambito comprensivo delle aree a parcheggio, fermi restando gli indirizzi funzionali.

CONDIZIONI SPECIFICHE

L'intervento dovrà portare specifica attenzione al rapporto visuale con il Santuario, evitando la realizzazione di una quinta continua rispetto ai coni prospettici principali, senza impegnare le aree di interruzione verso l'ambito via Boito B. Il progetto dovrà salvaguardare le aree libere, oggi agricole, di connessione tra le aree verdi attorno al Santuario e Via Boito. Il progetto dovrà inoltre avere caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, analisi di ciclo di vita dell'insediamento. L'intervento, in sede di attuazione, dovrà considerare le interferenze con il tracciato dei gasdotti e dei sottoservizi e relative fasce di rispetto. Gli interventi sulle aree interessate dal rischio idraulico, devono essere supportati da studi di dettaglio al fine di caratterizzare le opere di difesa del suolo e di mitigazione (con riferimento all'art.19 dei criteri attuativi del Documento di Piano).

PROGETTO DI RIGENERAZIONE DI VIA BOITO

L'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione complessiva del comparto di Via Boito finalizzata alla rigenerazione territoriale del sistema insediativo ad ovest dell'Autostrada. Il progetto di rigenerazione di via Boito deve fare riferimento al Documento di Inquadramento per la riqualificazione del sistema insediativo lineare lungo l'Autostrada A4 entro il quale promuovere la riqualificazione ambientale, infrastrutturale ed insediativa del sistema, con attenzione alle connessioni di mobilità di scala intercomunale. L'Accordo di Programma potrà contemplare l'insediamento di Grandi Superfici di Vendita, in tal caso deve essere subordinato a preliminare verifica di assoggettabilità a VAS. Il progetto di rigenerazione di via Boito si attua tramite Accordo di Programma con Regione e Provincia esteso ad uno o più ambiti di Trasformazione.



Aerofotogrammetrico - estratto 1:5.000



Foto aerea - estratto 1:5.000



At3

Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Boito b



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione
Ambiti del Piano delle Regole

- Centro storico
- Sistema urbanistico residenziale
- Giardini e verde privato
- Produzione tradizionale
- Produzione moderna
- Commerciali
- Terziario ricettivo
- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambiti di interesse paesaggistico/ambientale a conduzione agricola

Edifici isolati in ambito storico documentale

Edifici isolati in ambito agricolo

- Nuovi nuclei rurali a carattere storico
- Edifici isolati in area agricola
- Attività agricole

Ambiti del Piano dei Servizi

- servizi
- Edifici in ambiti per servizi
- Impianto sportivo previsto
- Aree e connessioni della rete ecologica comunale

Vincoli diretti e fasce di rispetto

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smi art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smi art. 128
- Perimetro del centro storico
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157
- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
- Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008-N.8/8579
- Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Confine comunale
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
- PLIS del Rio Morla e delle Rogge
- PLIS Parco agricolo sud Bergamo
- Fasce di ri-naturalizzazione

Vincoli di natura idrogeologica

- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06
- Fascia di ineditabilità dei pozzi -
- Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Classe di fattibilità geologica IV

Infrastrutture di progetto

- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di realizzazione)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto con tracciato da definire)
- Progetti di mobilità da strumenti di pianificazione comunale (PGTU)
- Nuove strade di PGT
- Nuove strade di PGT: tracciato non definito
- Nuove strade di PGT interrate
- Interventi di integrazione nel paesaggio

At3

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Boito b



Vincoli storico monumentali

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 sme art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 sme art. 128
- Perimetro del centro storico
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06

Le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
- Classe di fattibilità geologica IV
- Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
- PLIS del Rio Morla e delle Rogge
- PLIS Parco agricolo sud Bergamo
- Albero monumentale
- Stazione di erogazione carburanti
- Antenne per la telefonia mobile
- Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Confine comunale

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
- Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008 - N.8/8579.

(**) Le fasce di rispetto stradali e ferroviarie sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente. La determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura.

(*) Le Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti sono rappresentate a titolo indicativo. Il DM del 29/5/2008 definisce le modalità di calcolo e le attività insediabili al loro interno.