

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 tra la A4 e la ferrovia.

INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Superficie territoriale indicativa: 58.200 mq circa

SL di primo riferimento: esistente regolarmente autorizzata; **è fatto salvo quanto previsto nel Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta comunale n.166 del 25 luglio 2017 nei termini di validità determinati dalla convenzione urbanistica.**

altezza massima di riferimento 12 metri, **18 metri per gli edifici destinati alla logistica; in caso di nuovi edifici di altezza superiore ai 12 metri l'inserimento paesaggistico e vedutistico dovrà essere subordinato ad uno specifico studio di inserimento nel contesto che consideri, in particolare, i rapporti con Città Alta e con il panorama delle Prealpi bergamasche, nonché l'impatto dei fabbricati rispetto al paesaggio colto dinamicamente dagli utenti della autostrada A4, da valutare da parte della Commissione Paesaggio.**

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale:

Sistema Urbanistico terziario del commercio e dell'intrattenimento comprensiva delle grandi superfici di vendita.

complementari:

Logistica, luoghi per lo spettacolo, somministrazione di cibi e bevande

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 e deve risultare autosufficiente dal punto di vista della accessibilità veicolare. 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.

L'eventuale insediamento di una Grande Superficie di Vendita dovrà essere subordinato ad uno specifico studio degli effetti della previsione insediativa sul traffico e sull'ambiente.

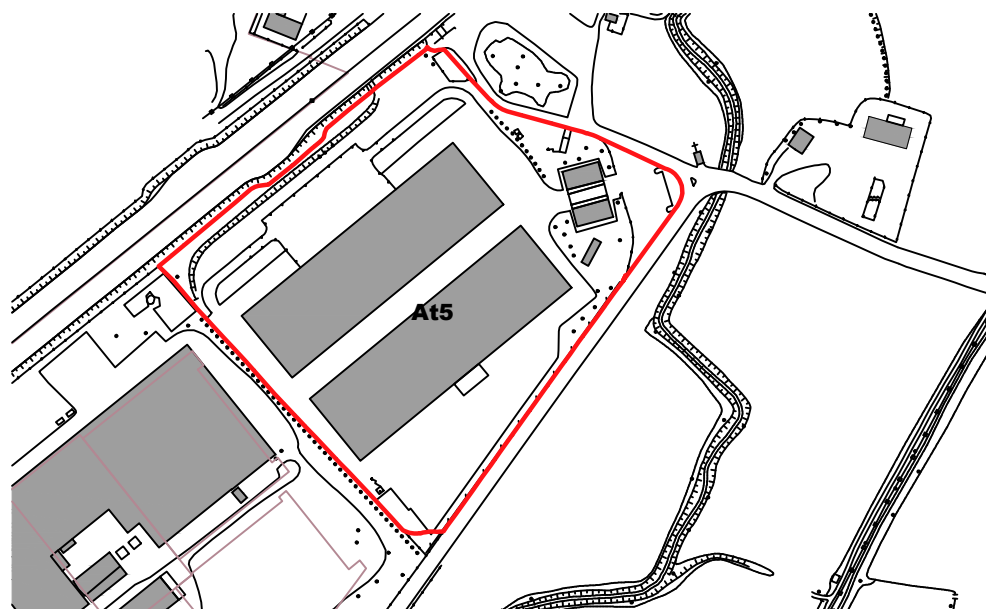
POTENZIALITA' INCREMENTALI

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, sino 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 prevedere la riqualificazione delle connessioni ciclopedonali con il lato opposto rispetto alla A4 e la realizzazione di una connessione ciclopedonale di collegamento con il centro abitato.

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.



Aerofotogrammetrico - estratto 1:5.000

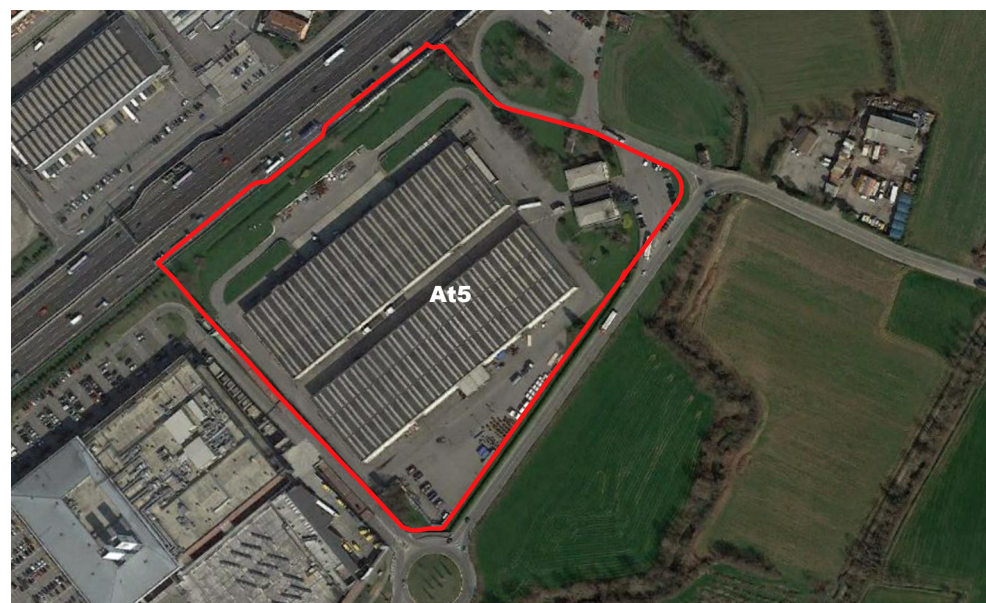


Foto aerea - estratto 1:5.000



At5

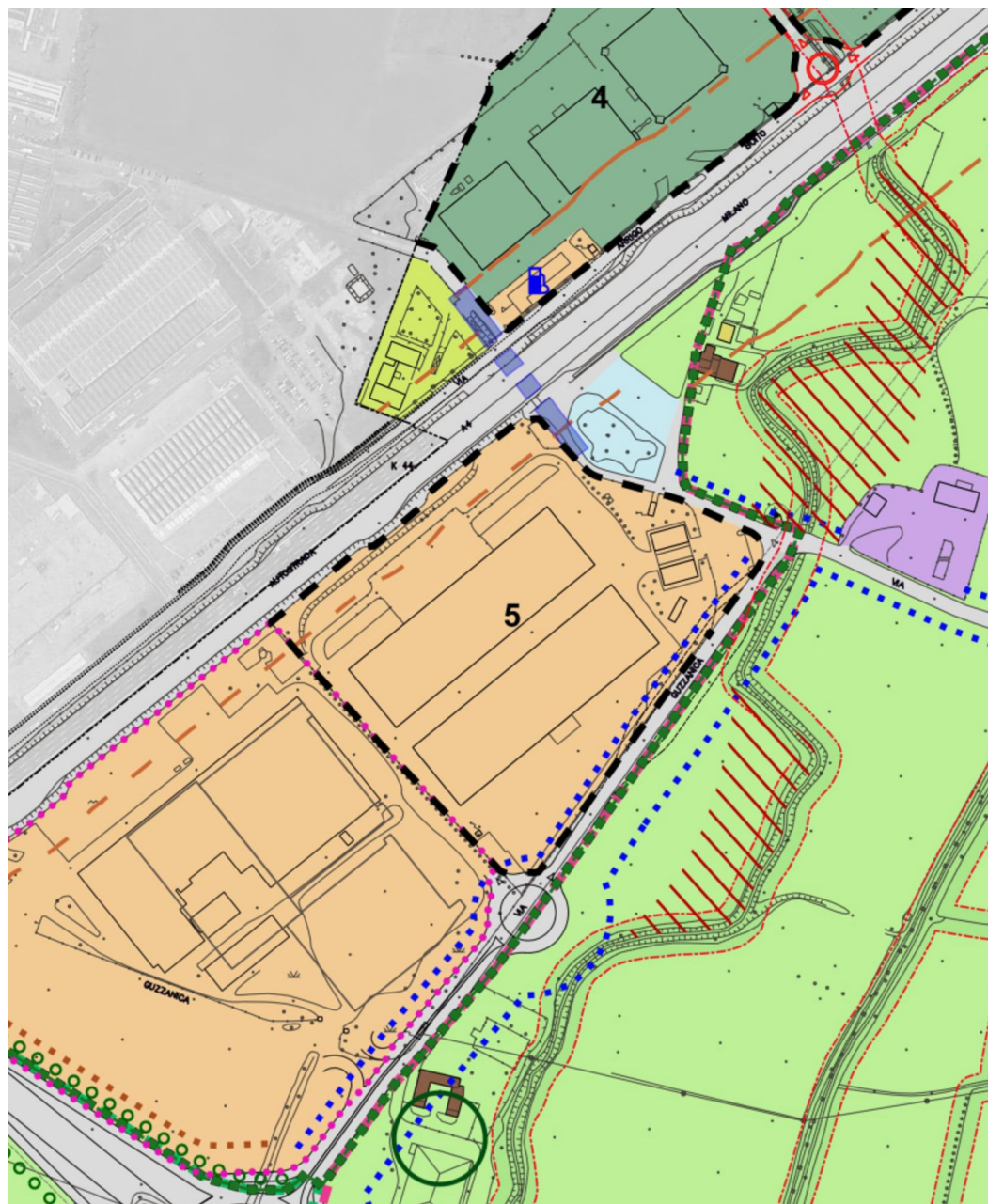
Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Guzzanica



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

- 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 smei art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smei 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 inedificabilità 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

At5

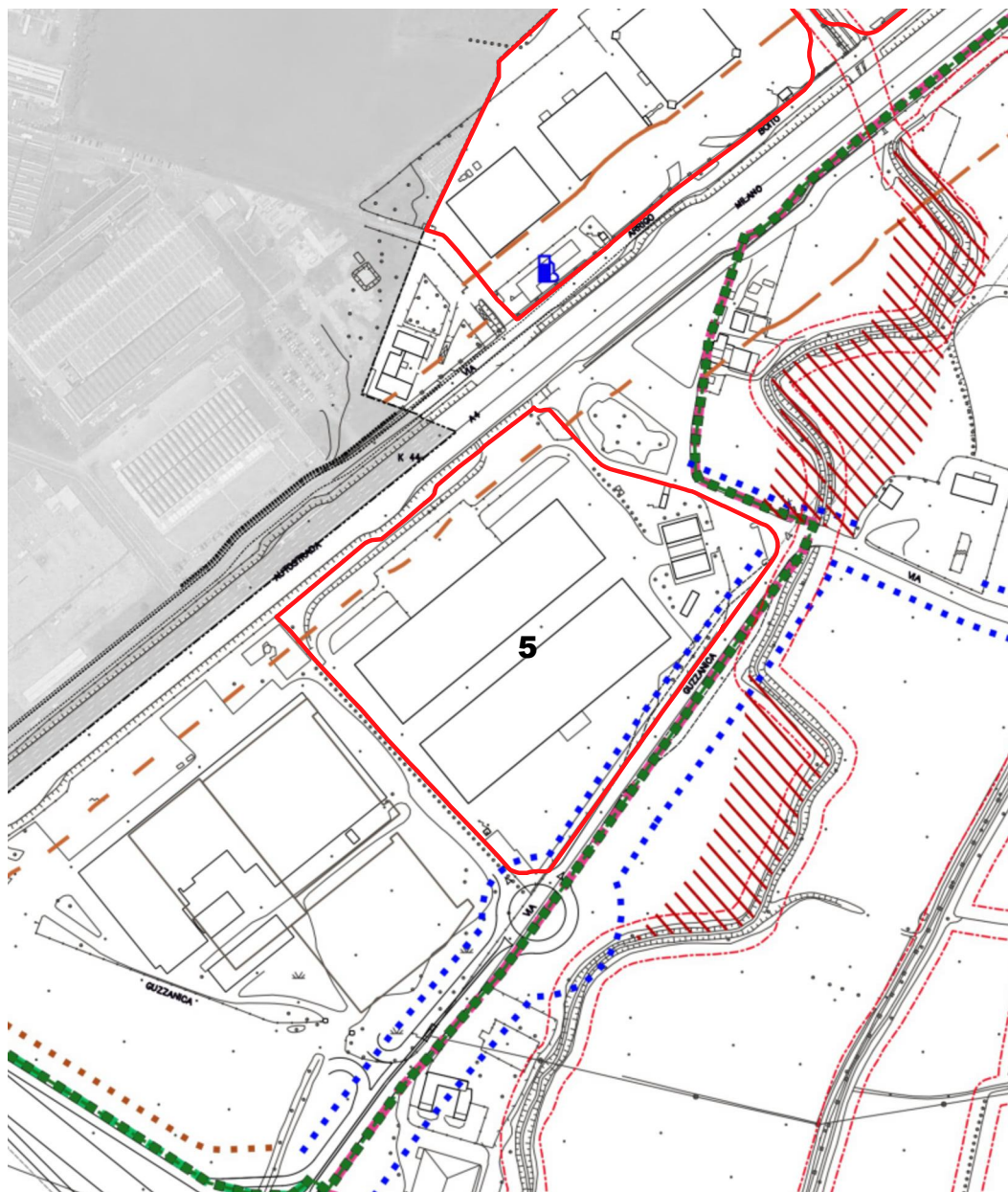
Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Guzzanica



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.