

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Completare il processo di ridefinizione del margine sud del centro urbano già attivato dal PGT 2009 con una trasformazione residenziale rispondente alle esigenze di compattare il centro e consentire un adeguato sviluppo del sistema delle aree sportive comunali.

INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Subambito 7A

Superficie territoriale indicativa: 15.500 mq circa

Volumetria di primo riferimento **VC**: 15.000 mc

Altezza massima edifici residenziali 3 piani

Subambito 7B

Superficie territoriale indicativa: 32.500 mq circa

SL attrezzature sportive da definirsi in sede di progetto

INDIRIZZI FUNZIONALI

Sub Ambito 7a

Principale: Sistema Urbanistico residenziale.

È consentito l'insediamento di più di una attività commerciale in forma di media superficie di vendita alimentare e/o non alimentare, purché nel limite complessivo di 2.500 mq SV.

Sub Ambito 7b

Sistema Urbanistico dei Servizi per lo sport e il tempo libero

INDIRIZZI ATTUATIVI

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione alla Amministrazione Comunale delle aree per servizi individuate al subambito 7b per intero; la cessione deve intervenire, in un'unica fase, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica. La trasformazione deve prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica.

L'intervento dovrà individuare le aree per servizi richieste dalle norme del Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate, a tale fine potranno essere computate le aree cedute con il subambito per 7b per una quota non superiore al 50% del fabbisogno determinato dagli insediamenti nel subambito 7a. 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 eventualmente anche in attuazione delle previsioni in AT 7b. **L'accesso al subambito 7a dovrà coordinarsi con le trasformazioni in atto in questo settore urbano e con le previsioni dell'Ambito di Trasformazione 6. Si prescrive inoltre la necessità di concordare preventivamente con la Provincia di Bergamo eventuali interventi interessanti la viabilità provinciale.**

La fascia a verde individuata tra l'Ambito di Trasformazione e la Strada Provinciale dovrà essere adeguatamente sistemata ed entrare a fare parte del sistema delle aree naturali aperte del territorio comunale.

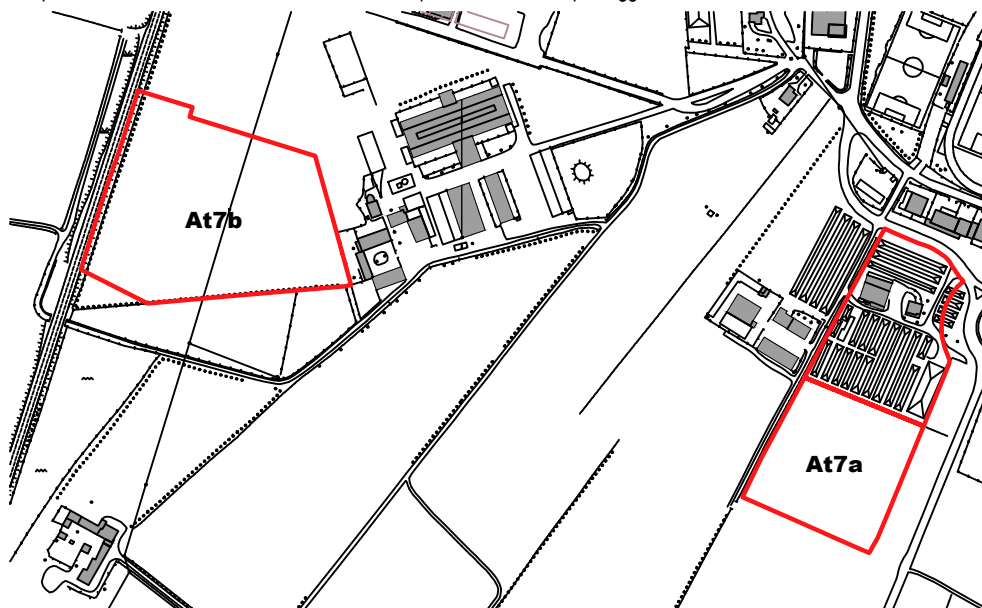
POTENZIALITA' INCREMENTALI

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata l'intervento potrà incrementare le volumetrie edificabili secondo le seguenti premialità: incremento pari al 10% del volume di base da destinarsi ad edilizia convenzionata finalizzata alla vendita o, in alternativa, incremento pari al 15% del volume di base da destinarsi ad edilizia convenzionata finalizzata all'affitto.

CONDIZIONI SPECIFICHE

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. Sotto tali aspetti e in particolare per lo smaltimento delle acque meteoriche e nere e per l'approvvigionamento idrico, dovrà coordinarsi dal punto di vista impiantistico con gli interventi previsti nei Piani Attuativi Convenzionati ex AT13, ex At14, ex At15 del PGT 2009 e con l'AT 6. Gli interventi sulle aree AT 7b potranno essere attivati direttamente dalla amministrazione comunale, anche indipendentemente dall'intervento in AT 7a, con le procedure stabilite per legge.



Aerofotogrammetrico - estratto

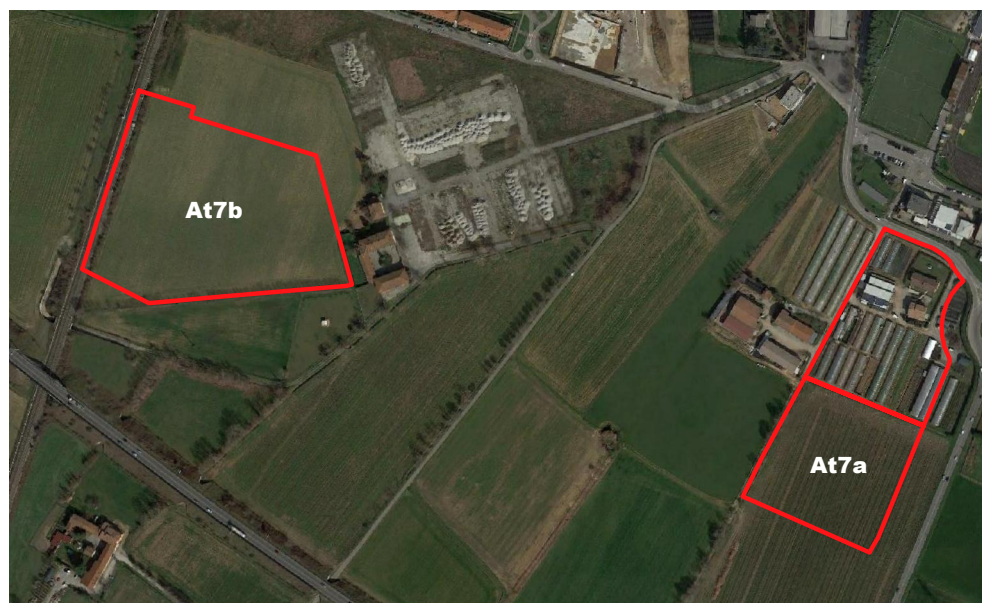


Foto aerea - estratto



At7a - 7b

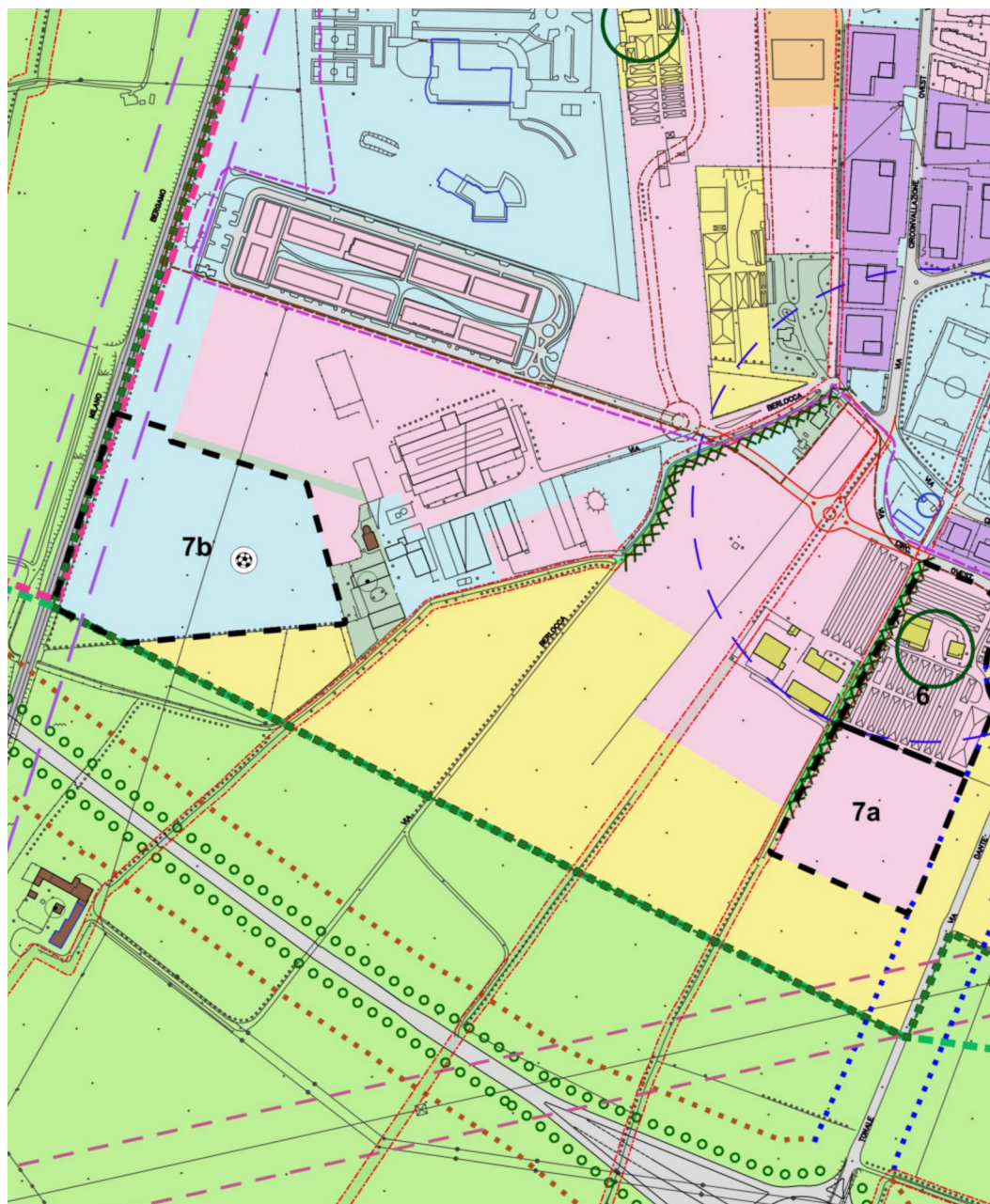
Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:6.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Alighieri - Cascina Merina



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 s.m.i. art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 s.m.i. 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 in edificabilità 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

At7a - 7b

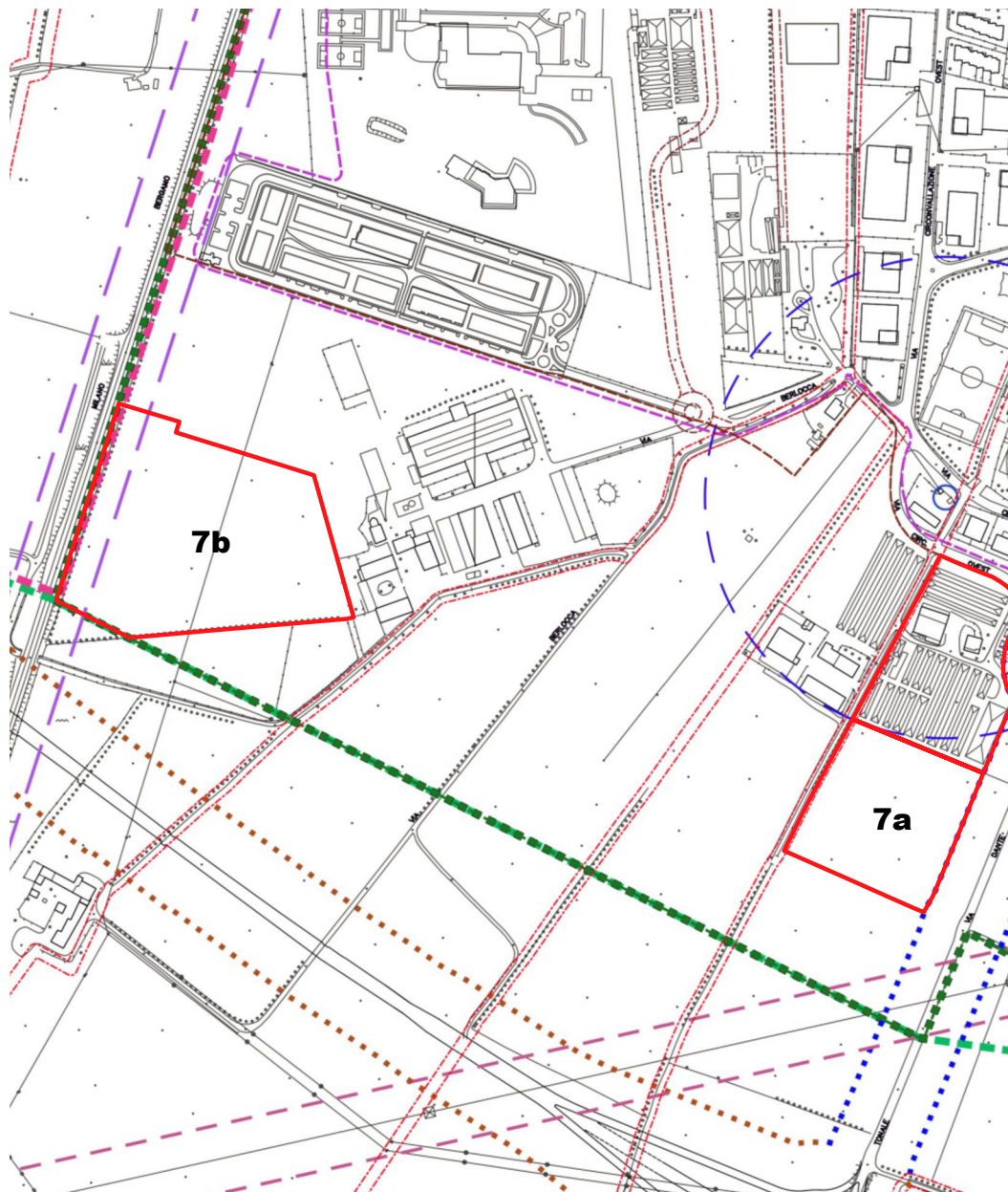
Tavola
Vincoli

estratto scala 1:6.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Alighieri - Cascina Merina



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.