

**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Riqualificazione di un ambito urbano degradato al margine del centro storico in posizione tale da costituire una porta di ingresso alla città.

La UMI2 dovrà essere destinata alla formazione di uno spazio pubblico a servizio di Piazza Libertà, con parcheggi eventualmente interrati, con soluzioni architettoniche coerenti con il contesto centrale in cui è inserita. La UMI3 ha come obiettivo l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente con previsione di alberature ed arredi.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE**

UMI1 Superficie territoriale indicativa: 1.800 mq circa

Volumetria di primo riferimento **VC: 5.500 mc**

Piani 3+1\*, **H max 12,30 m**

UMI2 Superficie territoriale indicativa: 750 mq circa

UMI3 Superficie territoriale indicativa: 530 mq circa

**(\*) il piano oltre al terzo deve essere mansardato o in forma di attico arretrato di almeno 1,50 m rispetto alle murature perimetrali del piano sottostante**

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale:

Sistema Urbanistico residenziale.

integrative:

Uffici, terziario per somministrazione di cibi e bevande, ricettivo, servizi di quartiere.

**INDIRIZZI ATTUATIVI**

L'intervento, di carattere articolato, potrà essere attuato per unità minime indipendenti rispettando gli indirizzi dimensionali di base, ma l'attuazione coordinata e contestuale delle UMI consentirà di attivare le potenzialità incrementali indicate. Perseguendo gli obiettivi del Documento di Piano, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature, dotazioni e/o infrastrutture pubbliche (p.es. parcheggi pubblici interrati, spazi di aggregazione, individuazione di una quota di edilizia pubblica o convenzionata, cessione al comune di locali al piano terra) coerenti con la localizzazione centrale del comparto.

L'intervento dovrà individuare al suo interno tutte le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate; in caso di impossibile reperimento ne è ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo (le SL dedicate alla residenza pubblica o dei locali ceduti al comune rientrano nel conteggio della dotazione delle aree per servizi).

**POTENZIALITA' INCREMENTALI**

L'intervento potrà incrementare le previsioni dimensionali di base attivando in modo coordinato e contestuale le diverse unità di intervento con questa premialità:

- attivazione UMI1 con UMI2: + 600 mc da realizzarsi in UMI1
- attivazione UMI1 con UMI3: + 1.200 mc da realizzarsi in UMI1
- attivazione UMI1 con UMI2 e UMI3: + 2.250 mc da realizzare in UMI1.

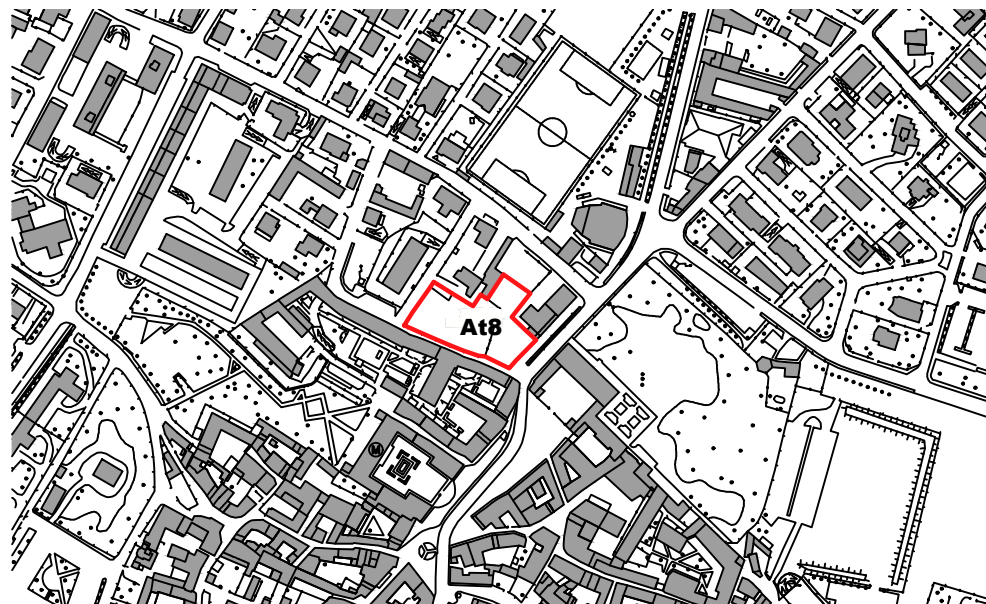
In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata, l'intervento potrà incrementare ulteriormente le volumetrie edificabili secondo le seguenti premialità:

- incremento pari al 10% del volume di base da destinarsi a edilizia convenzionata finalizzata alla vendita;
- in alternativa: incremento pari al 15% del volume di base da destinarsi a edilizia convenzionata finalizzata all'affitto.

**CONDIZIONI SPECIFICHE**

Gli interventi sulle aree a servizi UMI2 e UMI3 potranno essere attivati direttamente dall'Amministrazione Comunale, indipendentemente dall'intervento in UMI1. In questo caso i premi volumetrici resteranno in carico al Comune che potrà liberamente commercialarli secondo le modalità previste per la perequazione nel Documento di Piano.

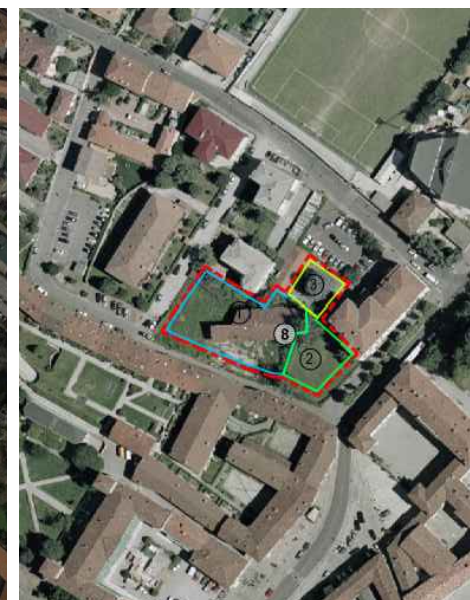
L'intervento dovrà essere attuato con PA o, per singole UMI, con Permesso di costruire convenzionato, fermi restando i requisiti e le condizioni stabiliti con la presente scheda.



Aerofotogrammetrico - estratto 1:5.000



Foto aerea - estratto 1:5.000



Individuazione unità minime di intervento



# At8

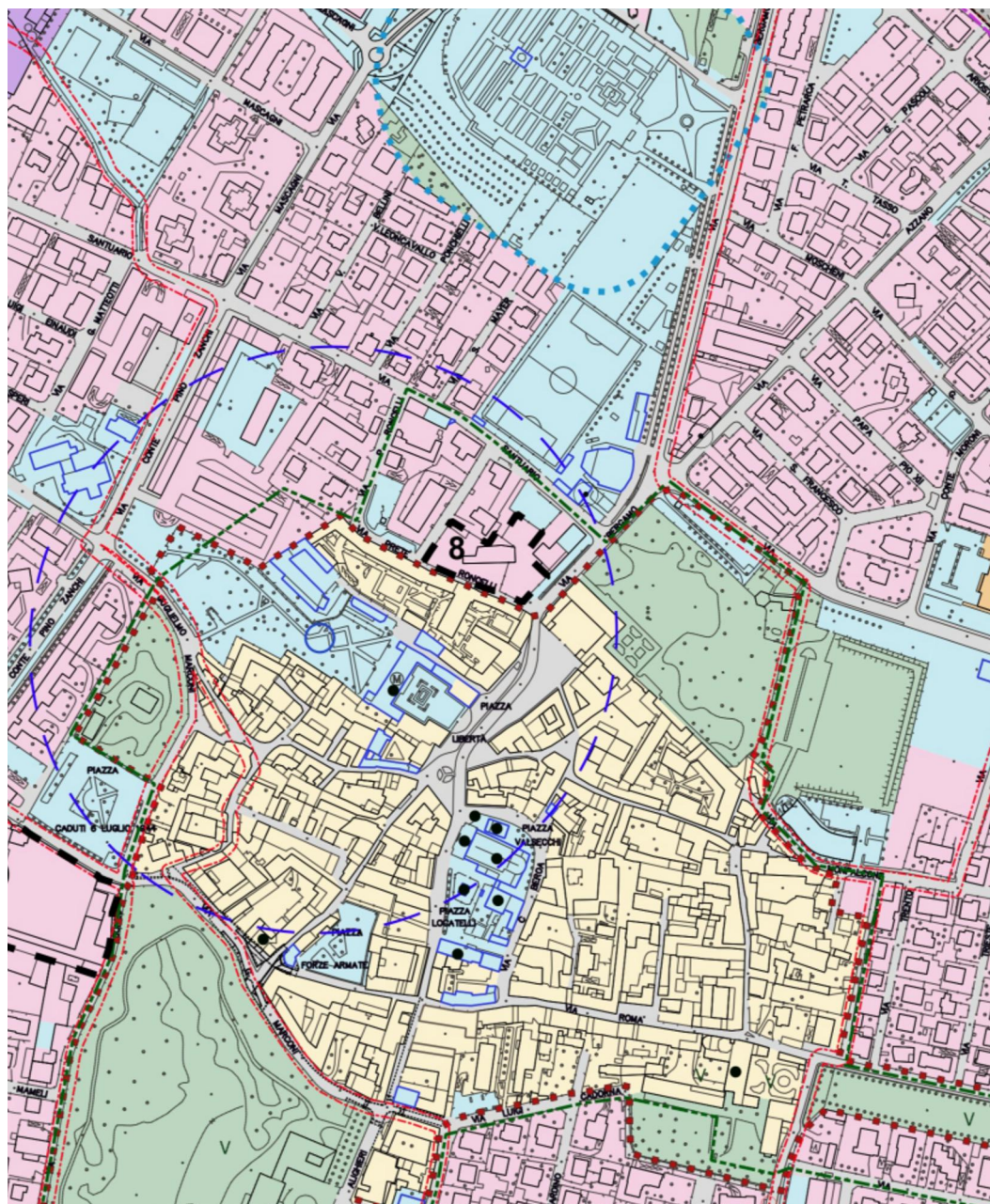
Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

## Via Prete Roncelli



### 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

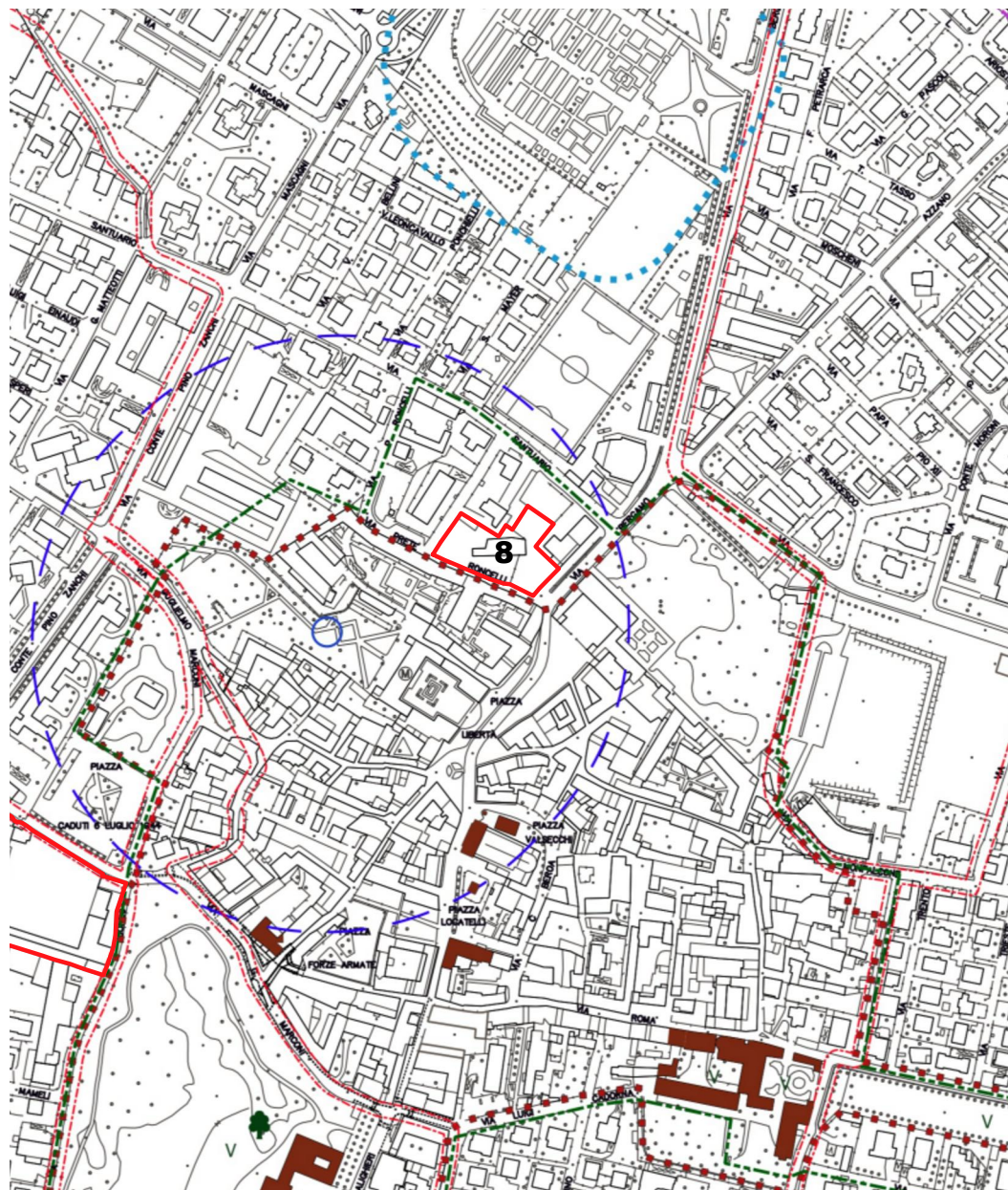
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di realizzazione)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto con tracciato da definire)
- Progetti di mobilità da strumenti di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

# At8

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

## Via Prete Roncelli



### Vincoli storico monumentali

- 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
- 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.

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni