

### **Articolo 11 -Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

11.1. Negli ambiti soggetti a trasformazione e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro dell'ambito, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo rispetto alle indicazioni fornite, potranno pervenire anche da parte degli interessati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione Comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

## **CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Articolo 12 -Atr 1 - Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale**

**Attuazione:** *l'ambito Atr1 potrà essere attuato solo dopo l'approvazione del PTCP adottato che prevede la modifica del tracciato della viabilità di carattere sovralocale che nella previsione attuale attraversa parte dell'ambito stesso.*

*Si dà inoltre atto del fatto che le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità per rispetto del depuratore comunale potranno essere unicamente destinate ad ospitare attrezzature verdi di quartiere, viabilità e parcheggi, ma non costruzioni di alcun genere fatti salvi impianti tecnologici quali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine di riduzione della pressione del gas naturale ecc., che comunque non prevedano la permanenza continuativa di persone.*

*Si dà atto altresì che la presenza dell'area di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua ad uso potabile determina la necessità di effettuare indagini geologiche specifiche sia in sede di pianificazione di dettaglio che in sede di costruzione di ogni singolo edificio al fine di evitare l'interessamento della falda superficiale e di applicare criteri di protezione particolare dei servizi sotterranei onde impedire perdite di alcun genere.*

Il primo ambito è situato in adiacenza al nucleo abitato di Bertonico, a est del campo sportivo. Con l'individuazione di tale ambito si intende affermare la vocazione residenziale del capoluogo comunale, promuovere e incentivare l'attività edilizia coerente, accessoria e compatibile a tale destinazione fino a completa saturazione delle frange di aree agricole di cintura periurbana intercluse fra il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il limite fisico della scarpata morfologica ad est.

Data la vicinanza con attività di macellazione, si dovrà prevedere una fascia di mitigazione ambientale idonea a limitare eventuali molestie. Tale mitigazione potrà anche essere realizzata nell'area per servizi posta a sud del comparto. Saranno inoltre da prevedersi fasce tampone nei confronti della scarpata morfologica situata a sud e ad est dell'ambito.

Destinazioni d'Uso:

- destinazione prevalente: RESIDENZA
- destinazioni accessorie: ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, COMMERCIALI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, ARTIGIANALI NON MOLESTE (quest'ultime contenute entro il limite complessivo del 10% al fine di garantire sufficienza di infrastrutturazione viaria e mantenere ridotto il traffico pesante altrimenti molesto)
- destinazioni escluse: PRODUTTIVE INDUSTRIALI, PRODUTTIVE INSALUBRI, COMMERCIALI OLTRE LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.

Indirizzi dimensionali:

- St (indicativa) intero ambito =  $m^2$  39.783
- Sf (indicativa) intero ambito =  $m^2$  30.787
- If = 1,5 mc/mq
- Volume utile - Vu (massimo ammissibile) =  $m^3$  46.180
- Abitanti teorici = 308 (con densità pari a 150  $m^3$ /ab.)
- H max = mt 10,50
- Piani fuori terra, N° max = 3
- Rc = 40%
- Edilizia Convenzionata o Cessione per E.R.P. = 10% St/Sf/Vu residenziale complessivamente edificabile.

Indirizzi ulteriori:

- Il margine verso campagna dovrà essere attrezzato per una mitigazione verde dell'insediamento; pertanto le norme d'attuazione dovranno contenere le disposizioni puntuali per la realizzazione della fascia di mitigazione a carico degli attuatori.
- Le aree di cessione per l'urbanizzazioni secondarie derivanti dalle funzioni insediate dovranno essere assolute acquisendo, fuori comparto, le aree contraddistinte catastalmente:
  - al Mappale 208, 215, 236 del Foglio 16
  - al Mappale 51 del Foglio 17
  - al Mappale 513 del Foglio 18

così come individuate nella scheda di dettaglio dell'allegato 1 al presente documento, e le aree destinate a servizi scolastici comprese nel perimetro dell'ATR 02 e dove sarà indicato dall'amministrazione comunale.

**ALLEGATO 1 SCHEDE DI DETTAGLIO RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

*Localizzazione degli ambiti di trasformazione*



Ambiti di trasformazione residenziale

## **ATr 01 - CAPOLUOGO**

Ambito di Trasformazione ad indirizzo d'uso prevalentemente residenziale



**Figura 1. Vista aerea**

L'ambito è situato in continuità est dell'abitato del capoluogo comunale.

Con l'individuazione di tale ambito si intende affermare la vocazione residenziale del capoluogo comunale, promuovere e incentivare l'attività edilizia coerente, accessoria e compatibile a tale destinazione fino a completa saturazione delle frange di aree agricole di cintura periurbana intercluse fra il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e il limite fisico della scarpata morfologica ad est.

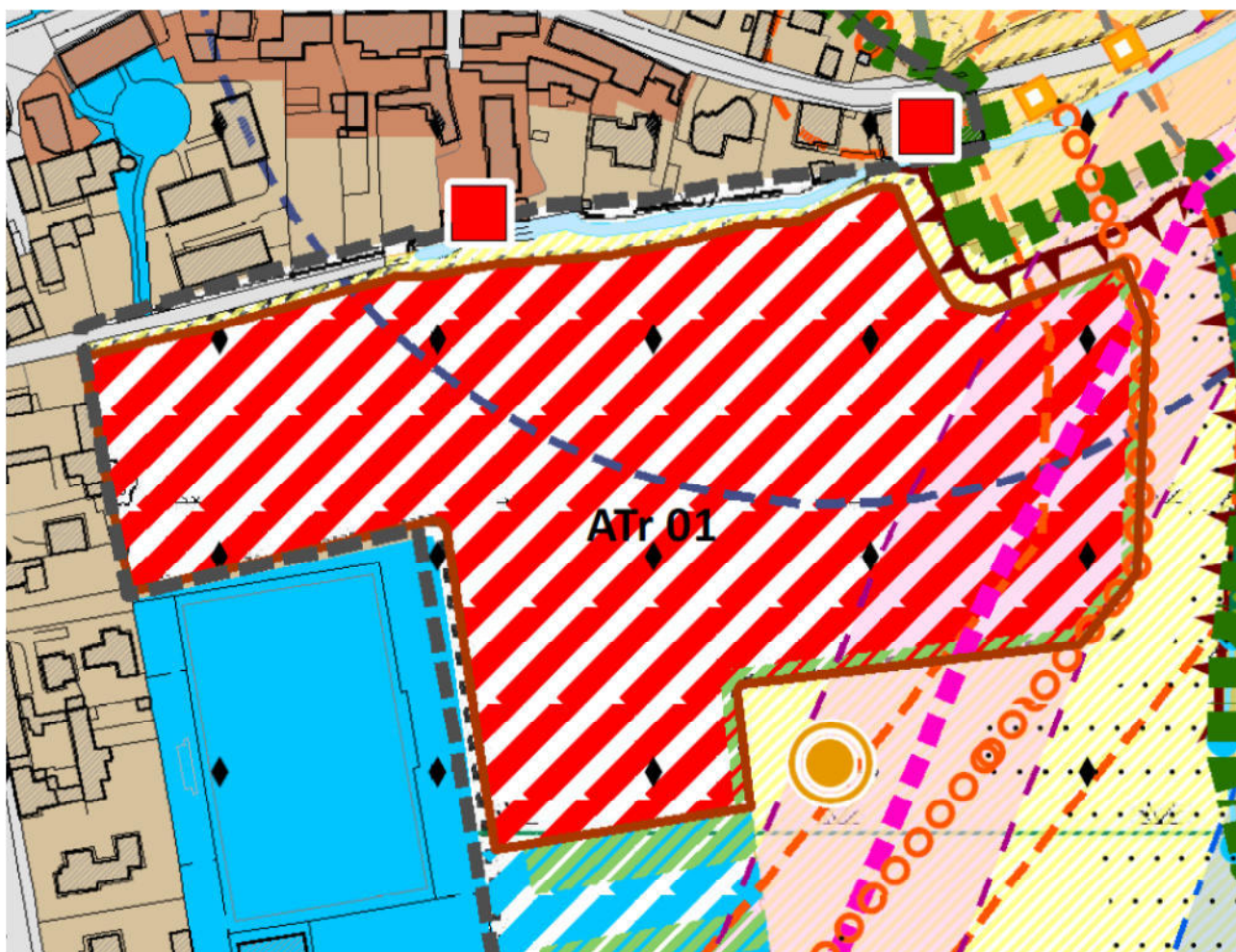


Figura 2. estratto DP 12 – Tavola delle Previsioni di Piano

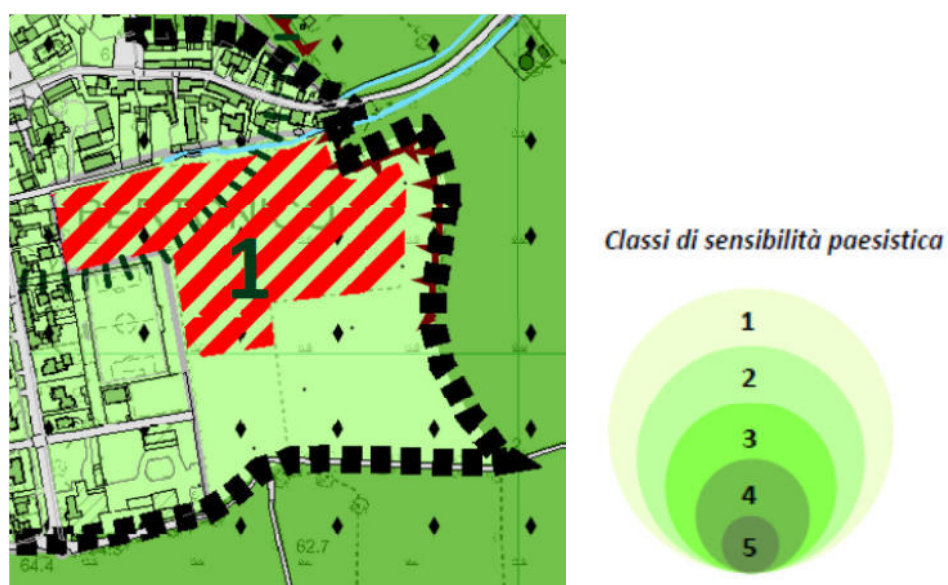


Figura 3. estratto DP 09 – Carta della sensibilità paesistica

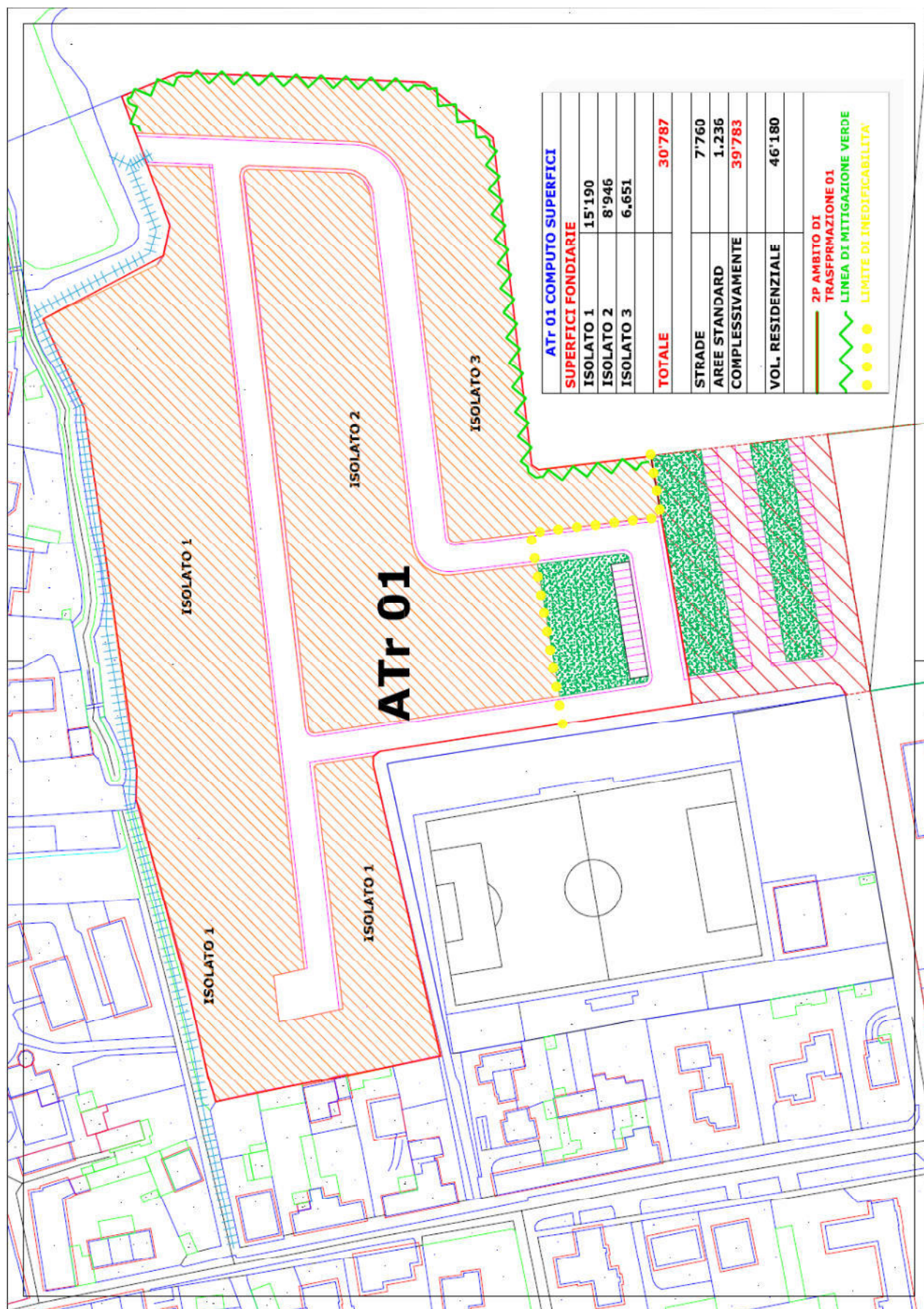


Figura 4. Schema distributivo del piano attuativo

Lo schema distributivo del piano attuativo indicato nella figura sovrastante è da considerarsi di massima.

*Destinazioni d'Uso:*

|                          |                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESTINAZIONE PREVALENTE: | RESIDENZA                                                                                                           |
| DESTINAZIONI ACCESSORIE: | ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI DI VICINATO, COMMERCIALI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, ARTIGIANALI NON MOLESTE |
| DESTINAZIONI ESCLUSE:    | PRODUTTIVE INDUSTRIALI, COMMERCIALI OLTRE LA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, PRODUTTIVE INSALUBRI                       |

*Indirizzi dimensionali:*

- St (indicativa) intero ambito =  $m^2$  39.783
- Sf (indicativa) intero ambito =  $m^2$  30.787
- If = 1,5 mc/mq
- Vu (complessivo massimo ammissibile) =  $m^3$  46.180
- Abitanti teorici = 308 (densità pari a  $150 m^3/ab.$ )
- H max = mt 10,50
- Piani fuori terra, N° max = 3
- Rc = 40%
- Edilizia Convenzionata o Cessione per E.R.P. = 10% St/Sf/Vu residenziale complessivamente edificabile

*Dotazioni di parcheggi e standard:*

- PARCHEGGI di Urbanizzazione Primaria (P1) – aree di insidenza computabili per standard = 0,5 posti auto effettivi per abitante insediabile (1 posto auto = min.  $12 m^2$ );
- PARCHEGGI di Urbanizzazione Secondaria (P2) – aree di insidenza computabili per standard = non sono richieste specifiche quote minime per abitante, tuttavia quote delle aree a servizi (definibili in sede di pianificazione attuativa o realizzazione dei servizi medesimi) dovranno essere riservate a parcheggi di urbanizzazione secondaria al servizio delle strutture pubbliche ivi insistenti;
- PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3) – privati non standard =  $1 m^2$  ogni  $10 m^3$  di volume urbanistico
- AREE PER STANDARD URBANISTICI ORDINARI =  $m^2$  9.240 complessivi (pari a circa  $30 m^2/ab$ )

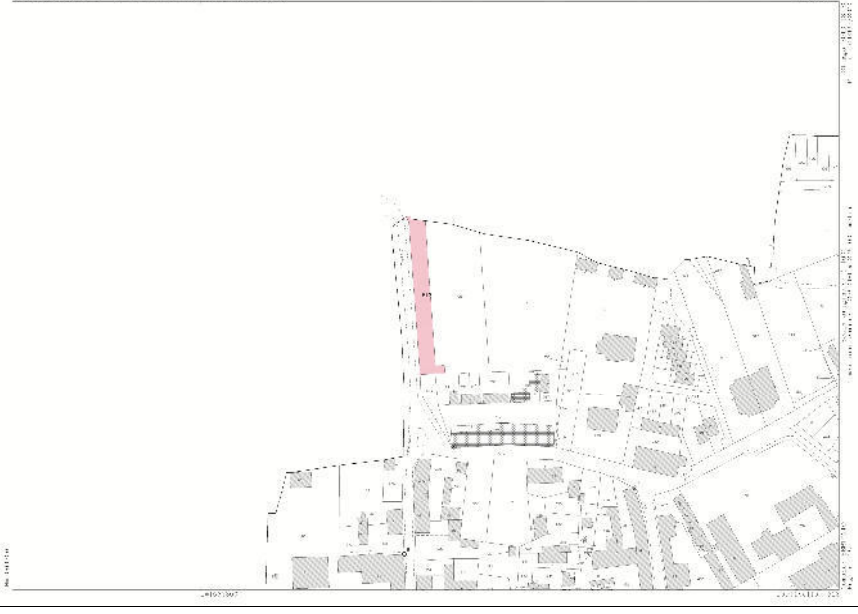
*Vincoli presenti nell'ambito o ivi adiacenti:*

- fascia di salvaguardia delle previsioni viabilistiche provinciali del PTCP vigente: non costituisce vincolo in quanto il PGT adotta le previsioni viabilistiche provinciali del PTCP in adeguamento
- elettrodotto e fascia di prima approssimazione di rispetto degli elettrodotti: sono qui riportate a livello indicativo, in fase progettuale saranno recuperati da ente gestore i più precisi involucri delle fasce di rispetto degli elettrodotti
- depuratore di impianto di macellazione: con riferimento all'osservazione ARPA viene operato un ridisegno parziale dell'ambito in modo da escludere le aree edificabili dal raggio della fascia di rispetto del depuratore.

*Altri obiettivi e caratteristiche:*

Nella trasformazione dell'ambito si dovrà coniugare la giusta salvaguardia/valorizzazione ambientale della scarpata morfologica, prevedendo una fascia di mitigazione verde. Il margine verso campagna dovrà essere attrezzato per una mitigazione verde dell'insediamento; pertanto le norme d'attuazione dovranno contenere le disposizioni puntuali per la realizzazione della fascia di mitigazione a carico degli attuatori.

Le aree di cessione per l'urbanizzazioni secondarie derivanti dalle funzioni insediate dovranno essere assolate acquisendo, fuori comparto, le aree individuate con colore rosa e contraddistinte catastalmente:

|                                                    |                                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| al Mappale<br>215 del<br>Foglio 16, di<br>mq. 1488 |    |
| al Mappale<br>208 del<br>Foglio 16, di<br>mq. 199  |                                                                                      |
| al Mappale<br>236 del<br>Foglio 16, di<br>mq. 4919 |                                                                                      |
| al Mappale<br>51 del Foglio<br>17, di mq.<br>121   |   |
| al Mappale<br>513 del<br>Foglio 18, di<br>mq. 568  |  |

e le aree destinate a servizi scolastici comprese nel perimetro dell'ATr 02 e dove sarà indicato dall'amministrazione comunale.

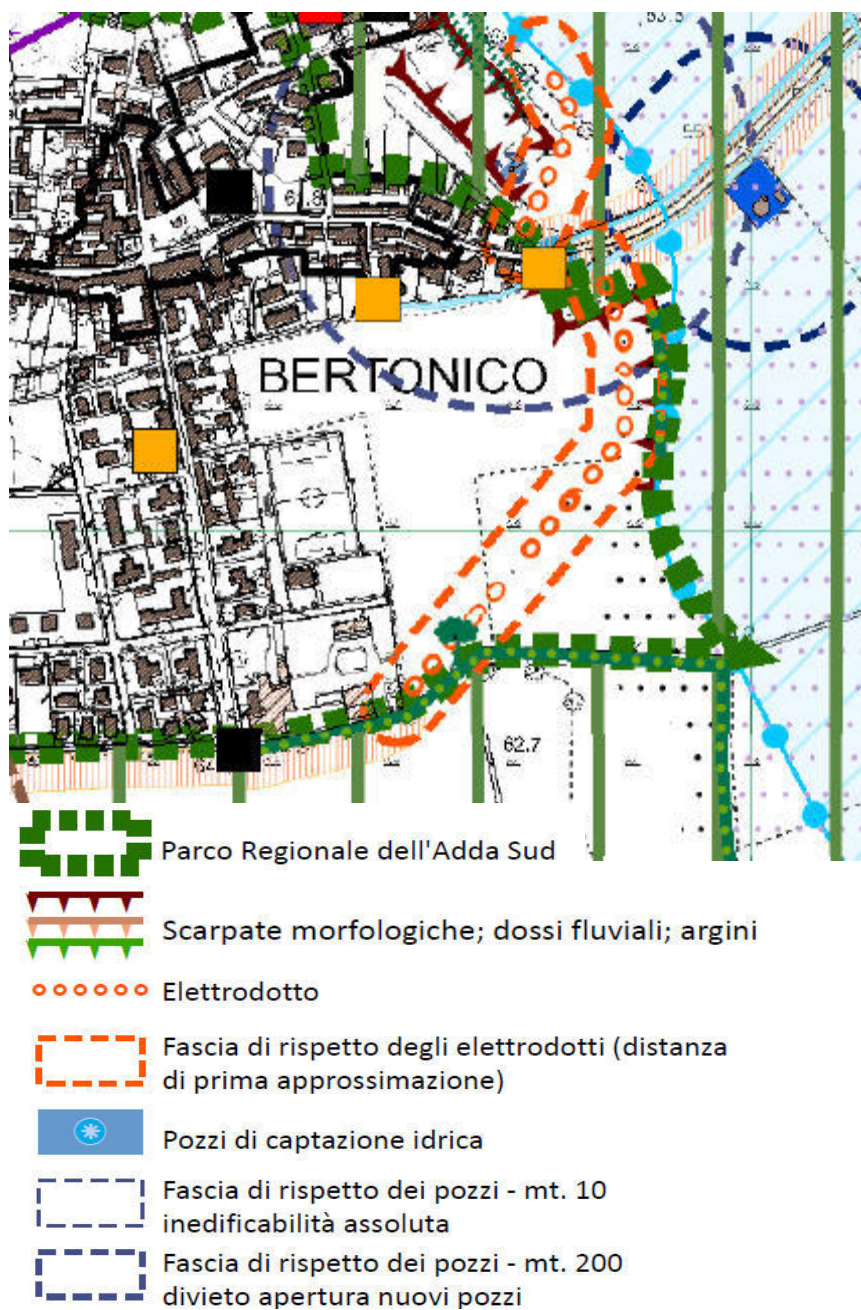


Figura 5. estratto DP 05 Carta dei vincoli

Di seguito si riporta la scheda riepilogativa d'ambito allegata al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica approvata.

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AT01 |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inquadramento                              | Descrizione stato di fatto                                                                                                                                                                                | Area verde incolta ubicata nel settore orientale del centro abitato                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Tipologia                                                                                                                                                                                                 | Nuova edificazione                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Superficie Territoriale (mq)                                                                                                                                                                              | 39.783                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Superficie fondiaria (mq)                                                                                                                                                                                 | 32.317                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Indice fondiario mc/mq abitanti insediabili                                                                                                                                                               | 1,5<br>323                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Elementi della RER                         | Elementi di secondo livello della RER                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Ambito rurale in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate LIV. PRESCR. 3 ART. 27.10 (TAV. 2.2 Sistema rurale)                                                                    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Classificazione da PTCP                    | Fasce di rispetto elettrodotto (L.R. 30/01), fascia di rispetto reticolo idrico (D.G.R. 7868/2002 e s.m.l.), fascia di rispetto captazioni idropotabili (D.Lgs. 142/99, D.Lgs. 258/00, D.G.R. 12693/2003) |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | Ambito raggiunto da acquedotto, fognatura, rete gas                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mncoli                                     | Il (fattibilità con modeste limitazioni)                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            | nessuna                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dotazione di sottoservizi                  |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fattibilità geologica                      |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Criticità                                  |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                            |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| COMPONENTI AMBIENTALI                      | SITUAZIONE ATTUALE                                                                                                                                                                                        | IMPATTO PREVISTO                                                                                                                                                                                          | MITIGAZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Popolazione e società                      |                                                                                                                                                                                                           | Incremento del carico insediativo con relativo incremento della richiesta di servizi.                                                                                                                     | Previsione nel Piano dei servizi di misure volte ad adeguare i servizi esistenti al nuovo carico insediativo.                                                                                                                                                                                         |
| Aria                                       |                                                                                                                                                                                                           | Si prevede incremento delle emissioni dovute all'incremento dei veicoli leggeri ad uso dei residenti ed agli impianti a servizio delle residenze (riscaldamento, climatizzazione, produzione energia...). | Incentivare soluzioni tecnologiche a basse emissioni e basso consumo energetico, monitorare emissioni in atmosfera.                                                                                                                                                                                   |
| Acqua                                      | Vicinanza delle reti di acquedotto e fognatura.                                                                                                                                                           | E' previsto un incremento nei prelievi e negli scarichi idrici.                                                                                                                                           | Progettazione nel rispetto del R.R. 2-3-4/2006 e del regolamento dell'ente gestore del Servizio idrico integrato e attività consentite e vietate nella fascia di rispetto (200 m) delle captazioni ad uso idropotabile.                                                                               |
| Geologia e uso del suolo                   | Attualmente l'ambito è un'area verde incolta                                                                                                                                                              | L'intervento comporterà incremento nel suolo urbanizzato e diminuzione della superficie drenante                                                                                                          | Per ridurre l'impatto indotto dall'incremento delle superfici impermeabili, si propone l'impiego di materiali permeabili, ove compatibile, per le pavimentazioni. In caso di potenziale sversamento di sostanze oleose o particelle pesanti, si prescrive preservare una pavimentazione impermeabile. |
| Viabilità                                  | Ingresso da Via Mattiotti                                                                                                                                                                                 | L'intervento comporterà un incremento nel numero di veicoli circolanti a servizio dei residenti e dunque gravanti sulla rete stradale comunale.                                                           | Realizzazione di adeguati parcheggi                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Natura e paesaggio                         | Attualmente l'ambito è un'area verde incolta prossima alla scarpata che delimita la Valle Attuale dell'Adda                                                                                               | L'intervento comporta la sottrazione di un ambito verde,                                                                                                                                                  | Prevedere parte della superficie adibita a verde di compensazione di rispetto e salvaguardia ambientale. Mantenere adeguata distanza dalla scarpata che delimita la Valle Attuale dell'Adda a tutela dell'elemento geomorfologico                                                                     |
| Elettromagnetismo                          | Presenza nel settore orientale di linee elettriche a Media Tensione                                                                                                                                       | L'intervento comporta l'aumento di residenti esposti ai campi elettromagnetici                                                                                                                            | Calcolo della fascia di rispetto, sentito l'ente gestore. Sottoporre i permessi di costruire a rilievi dei campi elettrico e magnetico ante operam. Valutare l'eventuale intervento della rete elettrica                                                                                              |
| Rifiuti                                    |                                                                                                                                                                                                           | Si prevede un incremento nella produzione dei rifiuti in seguito all'incremento dei residenti.                                                                                                            | Implementazione della raccolta differenziata                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rumore                                     | Confinante con il Centro Sportivo Comunale di Via Mattiotti e prossimo al Macello Calzi                                                                                                                   | Incremento dei livelli di inquinamento acustico                                                                                                                                                           | E' necessario sottoporre il permesso a costruire alla verifica previsionale di danno/impatto acustico unitamente al rispetto dei requisiti acustici passivi. Prevedere eventuali interventi di mitigazione                                                                                            |
| Energia                                    | Ambito raggiunto dalla rete gas.                                                                                                                                                                          | Incremento nella richiesta di energia elettrica e gas.                                                                                                                                                    | Sfruttamento delle energie rinnovabili integrati ad efficaci sistemi di isolamento termico e risparmio energetico.                                                                                                                                                                                    |



Ortofotografia dell'ambito



TAV. 2.2 del P.T.C.P.



Carta delle Previsioni di Piano (dp 12)



Fotografia dell'ambito