

# PGT Ponte San Pietro

Variante 2019



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**

Provincia di Bergamo



## **VARIANTE GENERALE 2019 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

L.R. n. 12 del 11/03/2005

### **DOCUMENTO DI PIANO 12.2\_Schede Ambiti di Trasformazione**

settembre 2020

**Comune di Ponte San Pietro**

Responsabile del procedimento: Oliviero Rota architetto

Progettista:

Dario Vanetti ingegnere

Gruppo di lavoro:

Ufficio Gestione del Territorio Comune Ponte San Pietro

**US**  
UrbanStudio

Collaboratori:  
pianificatore iunior Antonio De Mtri  
ing. Rebecca Del Barga  
arch. Edoardo Garbagnati  
pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini  
pianificatore territoriale Luca Ripoldi  
arch. Walter Villa

**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

2. **Ridurre il consumo di suolo**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
10. **Salvaguardare i corsi d'acqua**

L'intervento deve dialogare con le qualità del paesaggio geografico del Brembo assicurando la riqualificazione e l'accessibilità pubblica delle sponde del Fiume. Le aree per servizi previste potranno ospitare servizi di interesse collettivo. L'Ambito di Trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 3.250 mq

Volume di primo riferimento (V): 3.320 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

**INDIRIZZI ATTUATIVI**

-L'inserimento dei fabbricati dovrà essere attento all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica, considerando il rapporto con il Fiume Brembo e il relativo sistema di aree spondali come l'elemento più significativo per la definizione della proposta planivolumetrica.

-Dovrà essere realizzato un percorso di fruizione pedonale e ciclabile accessibile al pubblico lungo tutta la sponda del Brembo a partire da nord dagli spazi pubblici esistenti sino a raggiungere l'Ambito di Trasformazione 3.

-L'intervento riferito all'Ambito 1, prima di formulare la proposta planivolumetrica definitiva, dovrà verificare le condizioni vegetazionali e l'assetto paesaggistico del luogo, salvaguardando eventuali strutture e impianti del paesaggio tradizionale ancora presenti. Al fine di salvaguardare la sezione trasversale dell'elemento di primo livello della RER costituito dal Brembo, l'allineamento verso fiume dei fabbricati di progetto non potrà sopravanzare quello dei contigui fabbricati esistenti.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento.

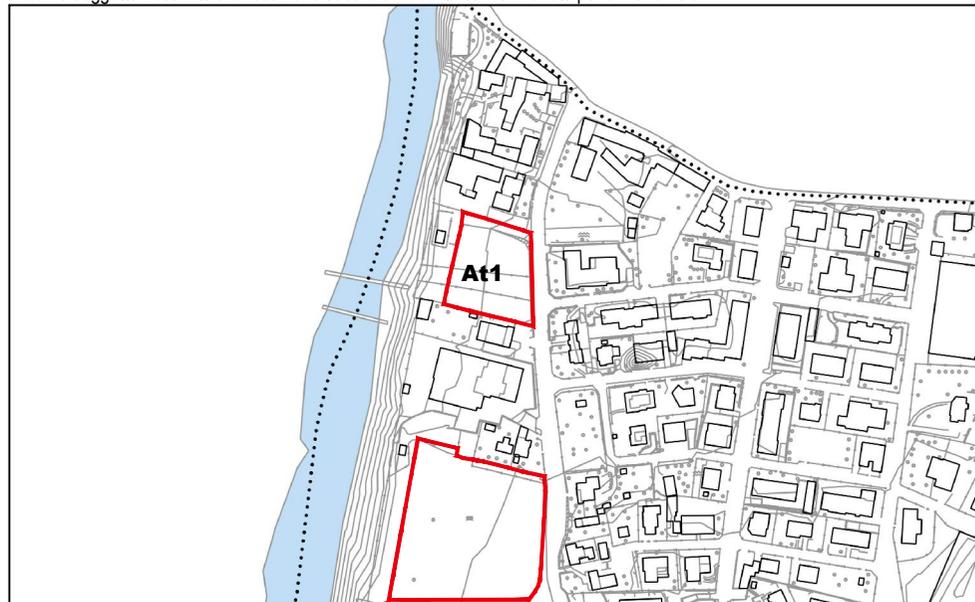
-Il progetto dovrà rispettare le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

-L'Ambito ricade all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile e pertanto la progettazione delle aree, per la porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazioni delle fognature contenute nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06.

**POTENZIALITA' INCREMENTALI**

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume soggetto destinato alla locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



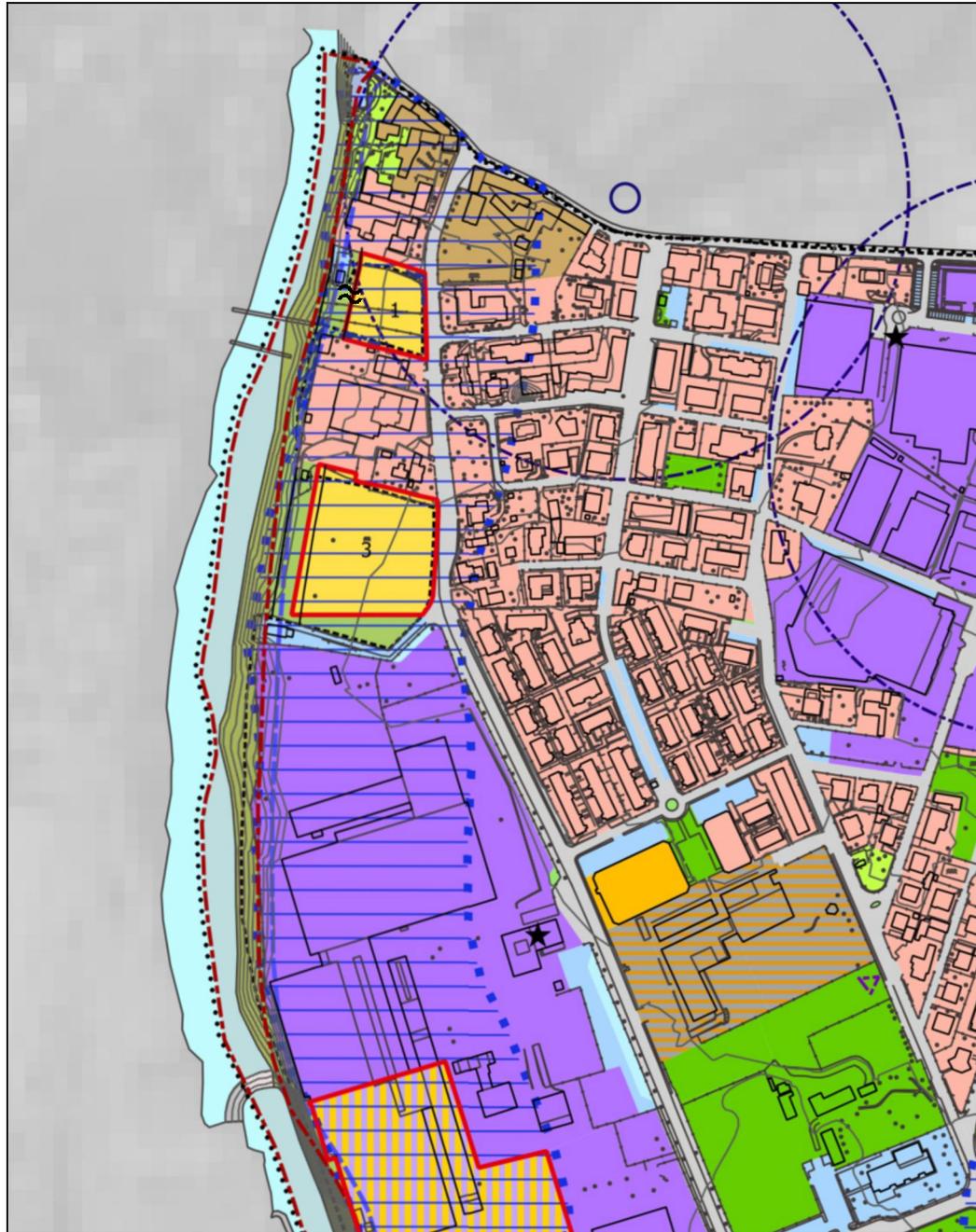
Foto aerea - estratto

# At1

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

# Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

#### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

#### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

#### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

#### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- Area per il Mercato comunale

#### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

#### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 Luglio 2003. Fonte: Terna Rete Itali
- Fascia di rispetto tracciato metropolitana di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- R3
- R4

#### Sistema della mobilità e infrastrutture

- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

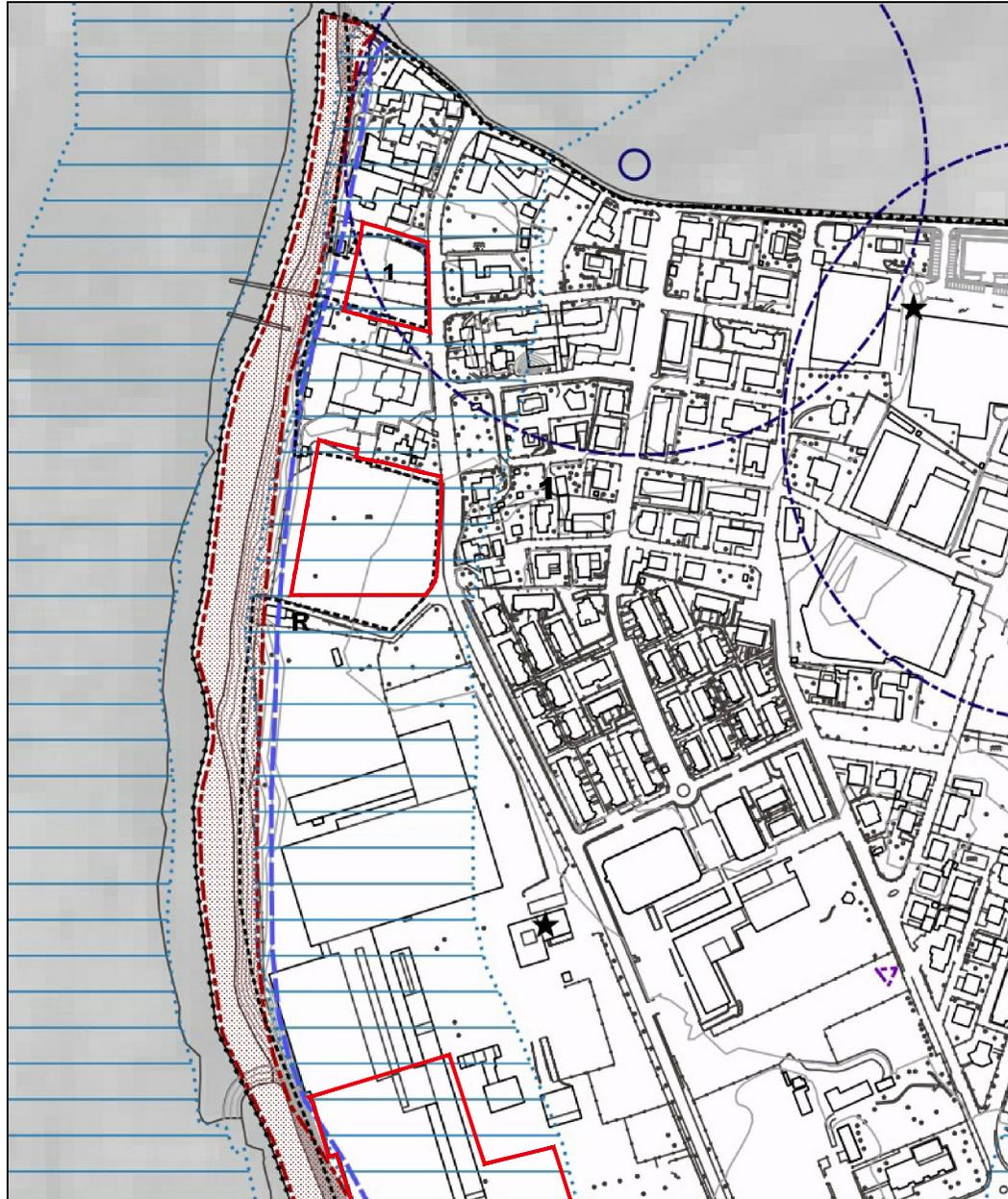
- Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

# At1

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

# Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

● Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

● Ritrovamenti archeologici

..... Ritrovamenti archeologici areali

..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo

★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)

..... Perimetro centro abitato

..... Fascia di rispetto cimiteriale

..... Fascia di rispetto ferroviaria

..... Fascia di rispetto stradale

..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale

..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico

..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

..... R3

..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. **Coordinamento delle azioni urbanistiche**
2. **Ridurre il consumo di suolo**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
10. **Salvaguardare i corsi d'acqua**

L'intervento deve dialogare con le qualità del paesaggio geografico del Brembo assicurando la riqualificazione e l'accessibilità pubblica delle sponde del Fiume sino a raggiungere la chiesa di San Marco, i cui spazi di pertinenza dovranno essere adeguatamente valorizzati.

Le aree per servizi previste potranno ospitare attrezzature e servizi di interesse collettivo. L'Ambito di Trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

### INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 8.650 mq

Volume di primo riferimento (V): 9.310 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

### INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

### INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'inserimento dei fabbricati dovrà essere attento all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica, considerando il rapporto con il Fiume Brembo e il relativo sistema di aree spondali come l'elemento più significativo per la definizione della proposta planivolumetrica.

-Dovrà essere realizzato un percorso di fruizione pedonale e ciclabile accessibile al pubblico lungo tutta la sponda del Brembo a partire da nord dagli spazi pubblici esistenti sino a raggiungere la chiesa di San Marco, i cui spazi di pertinenza dovranno essere adeguatamente valorizzati, accessibile direttamente anche da Via San Clemente.

- la rete ciclopedonale dovrà essere connessa con la dorsale ciclabile di Via San Clemente.

-L'intervento riferito all'ambito 3 dovrà, prima di formulare la proposta planivolumetrica definitiva, verificare le condizioni vegetazionali e l'assetto paesaggistico del luogo, salvaguardando eventuali strutture e impianti del paesaggio tradizionale ancora presenti. Al fine di salvaguardare la sezione trasversale dell'elemento di primo livello della RER costituito dal Brembo, l'allineamento verso fiume dei fabbricati di progetto non potrà sopravanzare quello dei contigui fabbricati esistenti.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento.

-Il progetto dovrà rispettare le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

-In base alla normativa in vigore, non si potrà realizzare alcun intervento se non previo assenso dei progetti edificatori rilasciato dall'Ente gestore la linea di trasporto di energia elettrica.

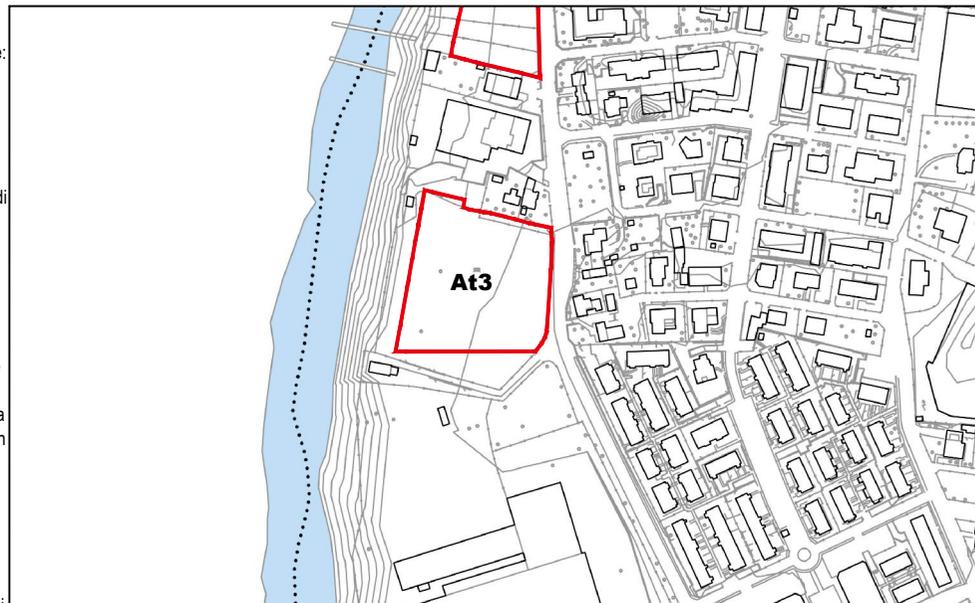
-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

-Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

### POTENZIALITA' INCREMENTALI

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume soggetto destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



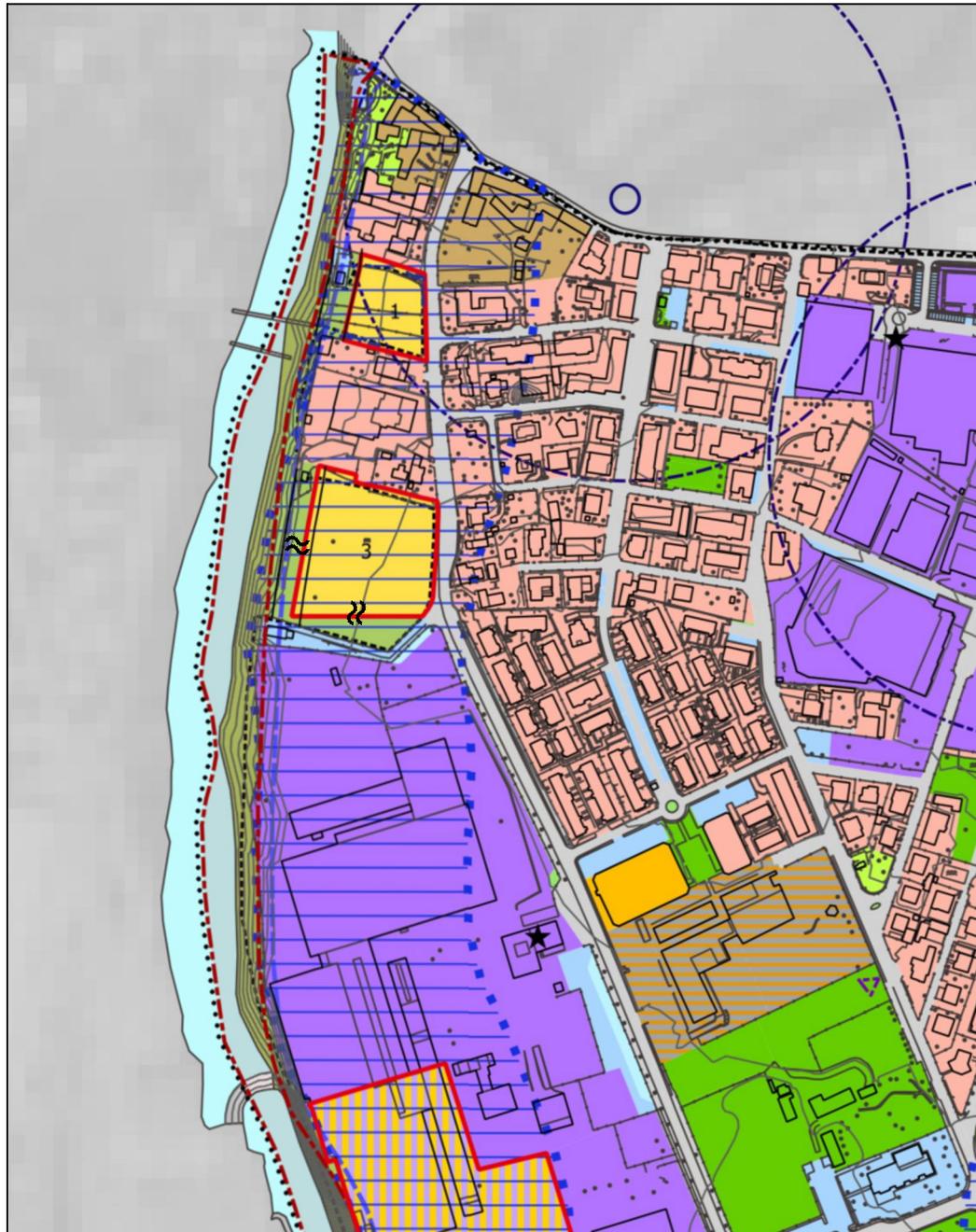
Foto aerea - estratto

# At3

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

# Ponte San Pietro



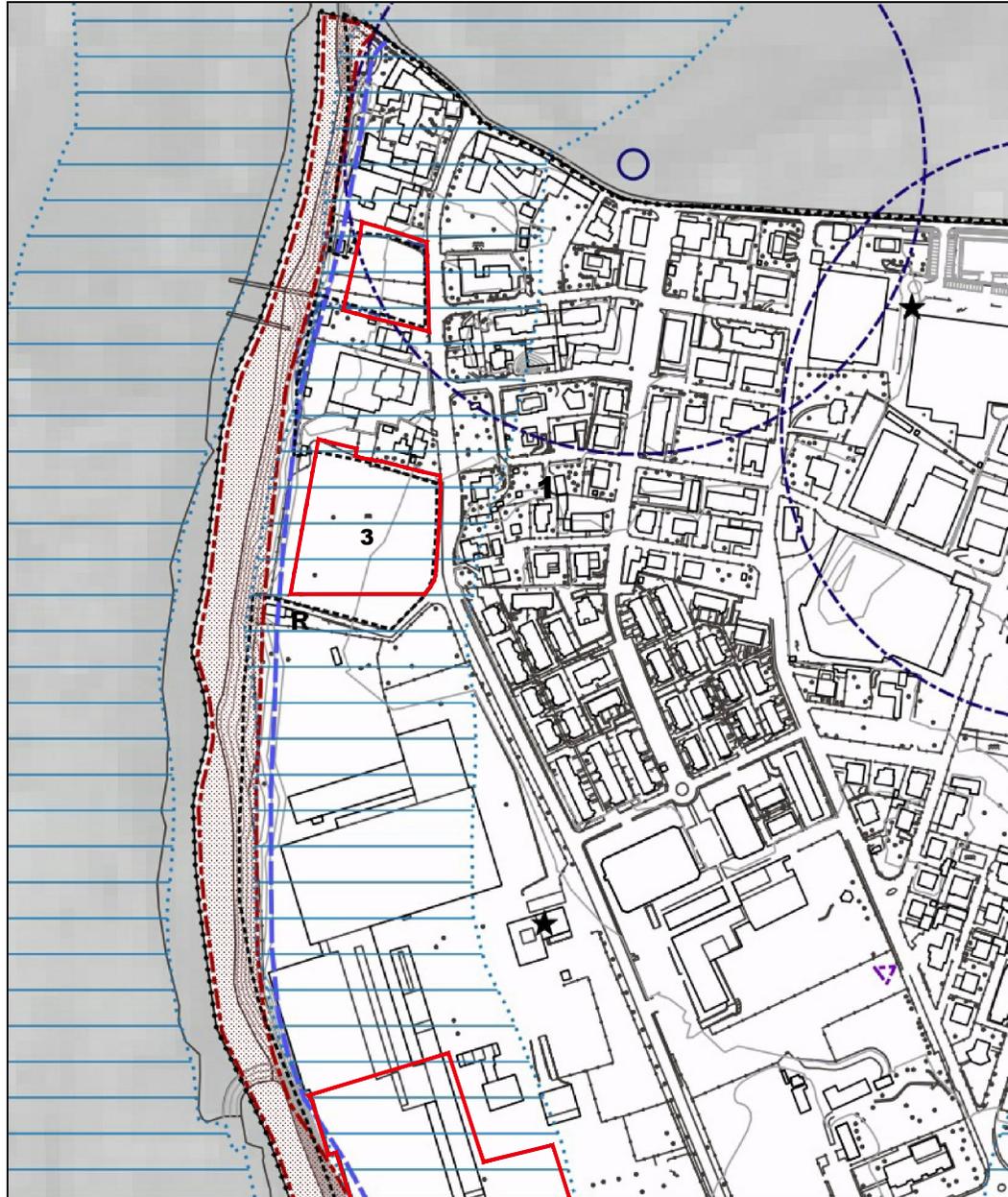
- ..... Confine comunale
- ..... Perimetro centro abitato
- Ambiti di trasformazione**
- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali
- Ambiti del Piano delle Regole**
- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo
- Sistema ambientale/agricolo**
- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua
- Ambiti del Piano dei Servizi**
- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- ..... Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale
- Elementi prevalenti*
- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato
- Sistema dei vincoli**
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Itali
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- R3
- R4
- Sistema della mobilità e infrastrutture**
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- ..... Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)
- ~ Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

# At3

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- Ritrovamenti archeologici areali
- Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotramvia di progetto

### vincoli idrogeologici

#### Studio geologico

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

#### PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

- ▨ R3
- ▨ R4

**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

5. **Integrazione tra le diverse attività**
- 8 **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**
12. **Promuovere la rigenerazione urbana.**

L'intervento deve concorrere a riqualificare l'asse di via Adda, oggi principale porta di accesso al centro di Ponte San Pietro, completando la riqualificazione dello stesso e il sistema della ciclopedonalità di accesso al centro urbano.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 6.507 mq

Volume di primo riferimento (V): 9.110 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

**INDIRIZZI ATTUATIVI**

-Il progetto dovrà garantire la completa dismissione delle attività produttive in sito e la bonifica del sito oltre a contribuire alla riqualificazione degli ambiti lungo l'asse veicolare di Via Adda.

-L'intervento dovrà concorrere alla riqualificazione di Via Adda, da configurarsi in forma di boulevard alberato, dotato di percorsi ciclopedonali in sede separata di connessione al centro urbano.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista. L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

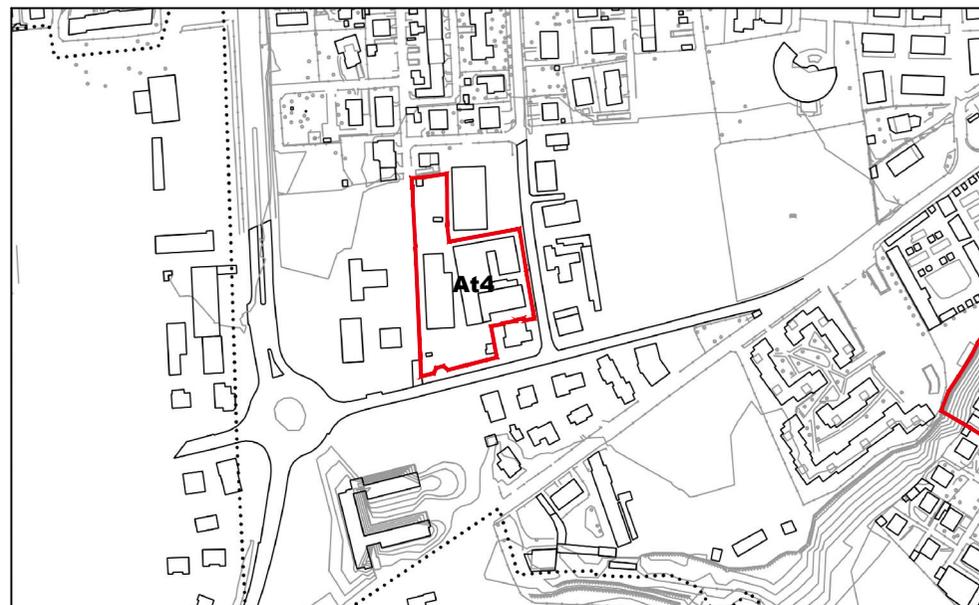
-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 10% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

**POTENZIALITA' INCREMENTALI**

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume soggetto destinato alla locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



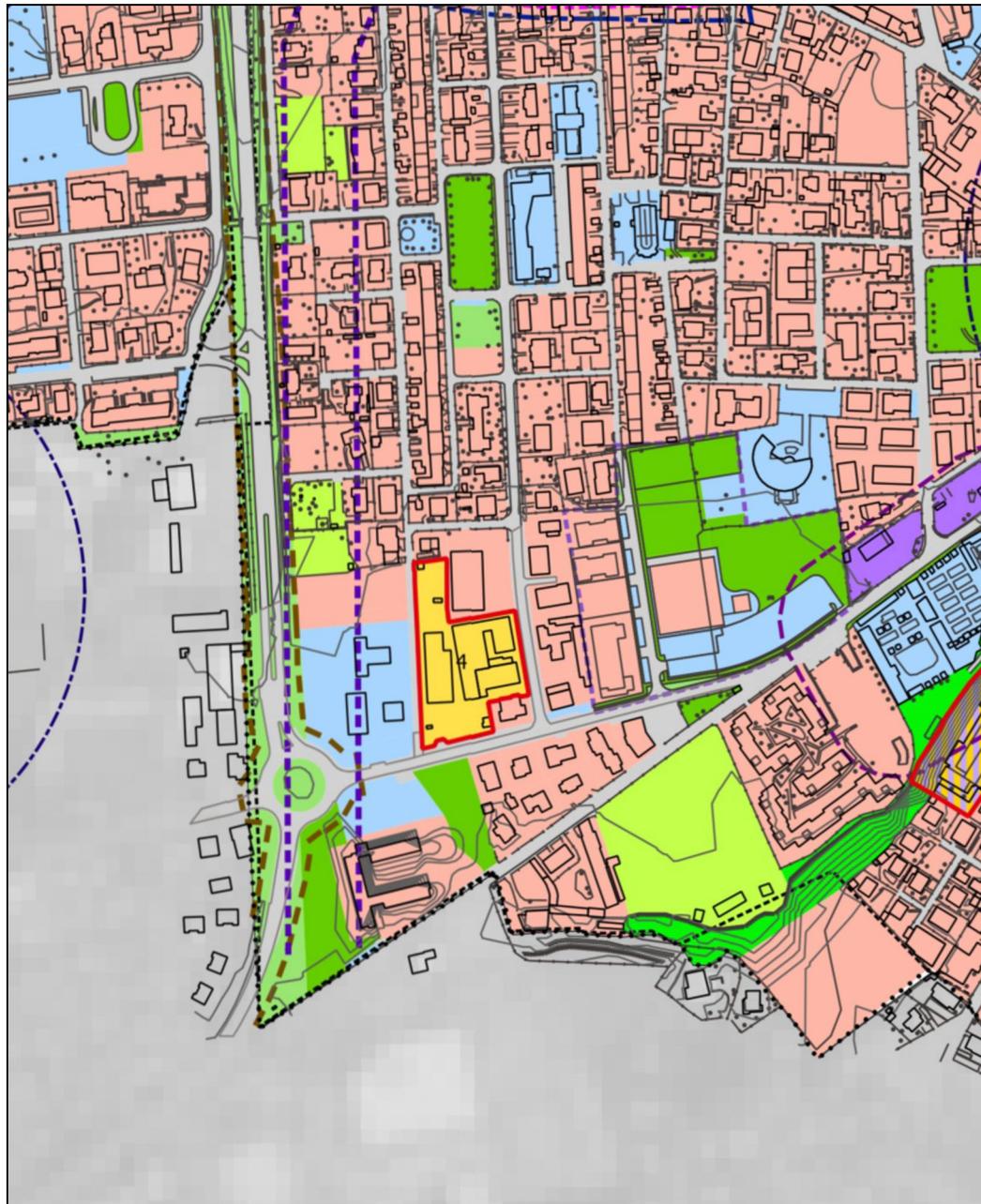
Foto aerea - estratto

# At4

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- Area per il Mercato comunale

### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

### Sistema della mobilità e infrastrutture

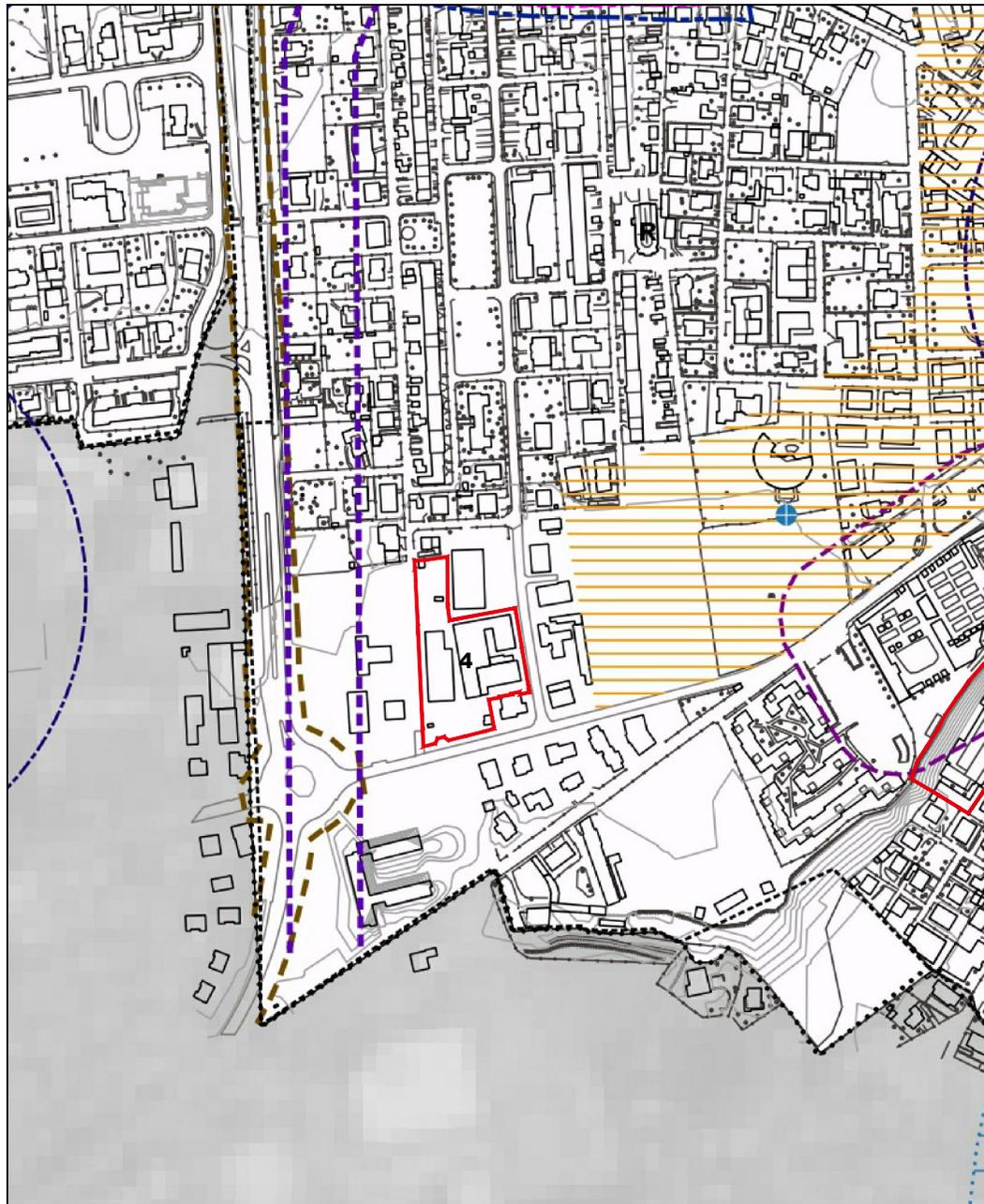
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# At4

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

# Ponte San Pietro



..... Confine comunale

#### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- ..... Ritrovamenti archeologici areali
- ..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

#### vincoli ambientali

- ..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

#### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- ..... Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto ferroviaria
- ..... Fascia di rispetto stradale
- ..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- ..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

#### vincoli idrogeologici

##### Studio geologico

- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- ..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- ..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

##### PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

..... R3

..... R4

**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

L'intervento finalizzato ad ospitare attività terziarie e commerciali anche in forma di Media Superficie di Vendita, oltre all'artigianato di servizio, intende incrementare l'offerta di servizi commerciali per il centro di Locate.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 7.450 mq

Slp di primo riferimento: 4.000 mq

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

Altezza massima (H): 10,50 m

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema terziario del commercio

complementare: sistema residenziale.

-L'intervento a carattere misto dovrà ospitare una quota di attività terziarie e commerciali per incrementare l'offerta di servizi commerciali per il centro di Locate.

Le attività commerciali potranno essere anche in forma di media superficie di vendita, oltre all'artigianato di servizio.

In caso di intervento prevalentemente residenziale dovrà essere garantita una quota minima del 10% della SL realizzabile nella presente scheda con destinazione commerciale in forma di negozi di vicinato o di media superficie di vendita.

-Le dotazioni di aree per servizi dovranno essere assolte all'interno dell'ambito.

-In sede di attuazione, l'intervento dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell'ente gestore della sottostazione elettrica contigua in relazione alla disposizione planivolumetrica e al mix funzionale insediato.

**INDIRIZZI ATTUATIVI**

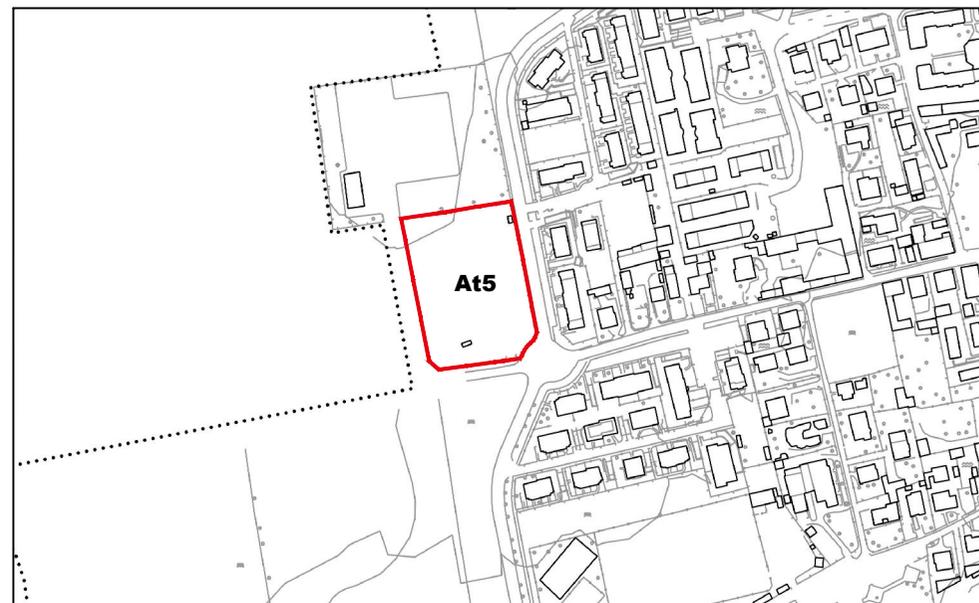
-L'intervento dovrà concorrere economicamente al completamento dell'anello veicolare intorno al centro di Locate, costituito dalla carreggiata stradale alberata e percorsi ciclopedonali in sede separata.

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi. -Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di trasformazione.

-In base alla normativa in vigore, non si potrà realizzare alcun intervento se non previo assenso dei progetti edificatori rilasciato dall'Ente gestore la centrale elettrica di trasformazione e nel rispetto della sua Distanza di Prima Approssimazione.



Aerofotogrammetrico - estratto



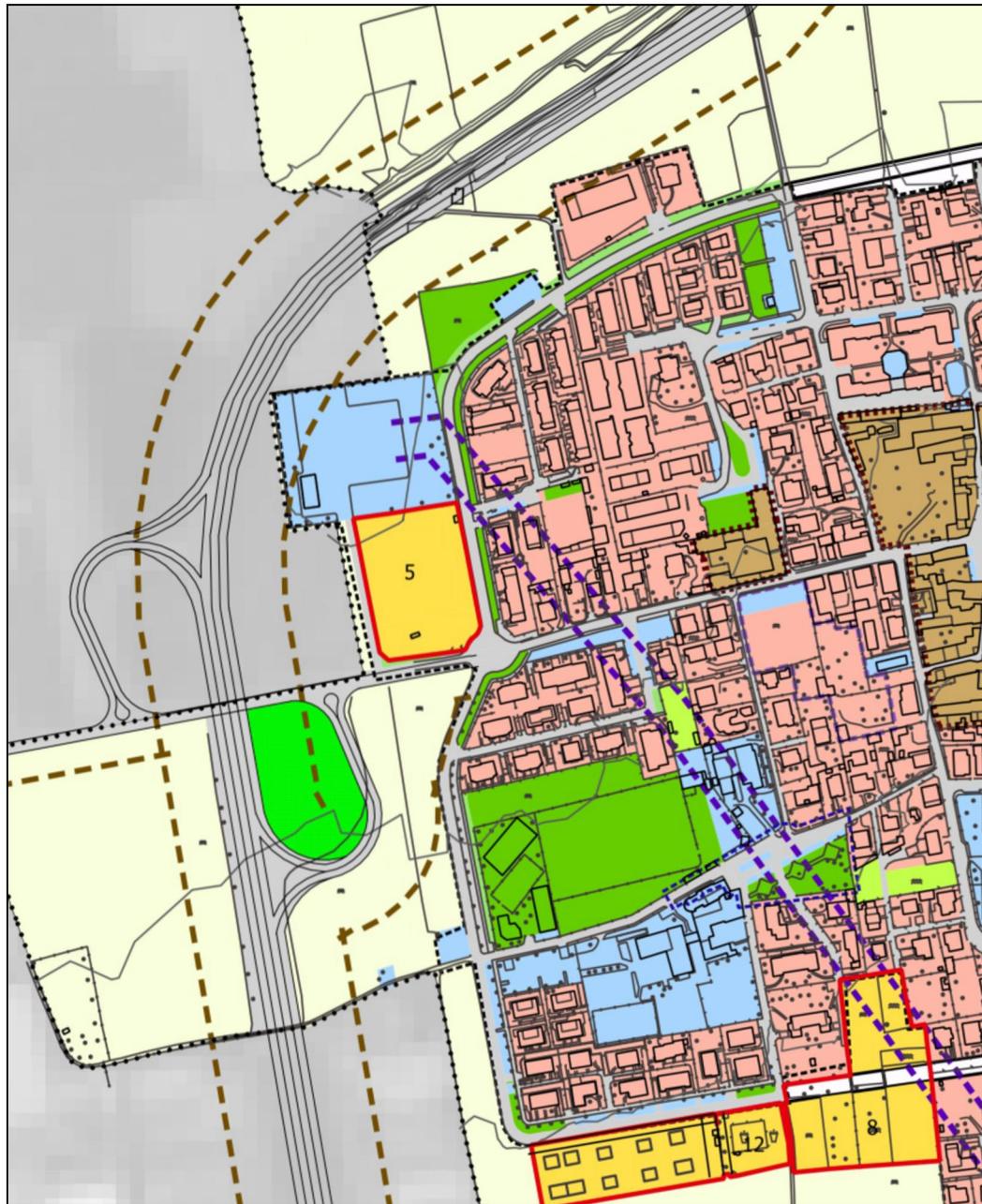
Foto aerea - estratto

# At5

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



- ..... Confine comunale
- ..... Perimetro centro abitato

### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- ..... Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

### Elementi pregenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

### Sistema della mobilità e infrastrutture

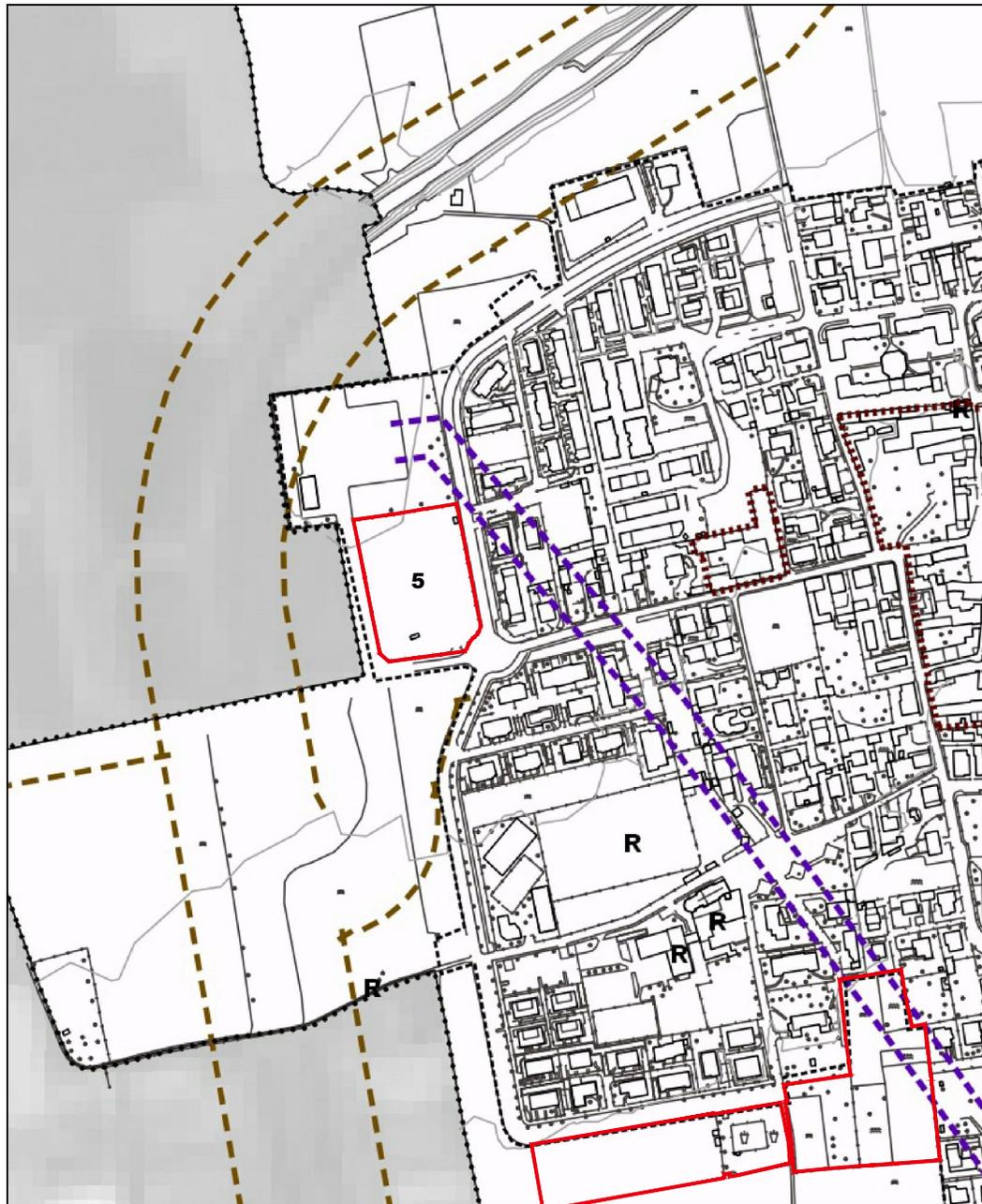
- Viabilità
- Viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- ..... Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# At5

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- Ritrovamenti archeologici areali
- Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

- /// R3
- /// R4

**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

Il principio insediativo dovrà concorrere al riordino di questa porzione del territorio di Ponte San Pietro residuale e frammentata, garantendo la continuità delle connessioni ecologiche su questo versante della Strada Provinciale.

L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari con Locate e alla continuità del sistema ciclopedonale in sicurezza.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 5.790 mq

Volume di primo riferimento (V): 2.895 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema residenziale.

complementare: sistema dei servizi

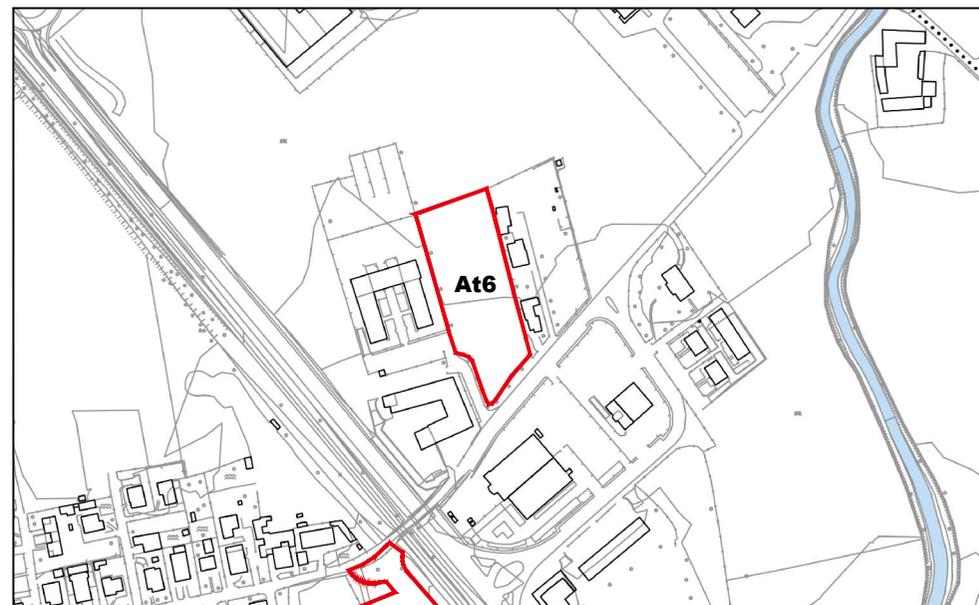
**INDIRIZZI ATTUATIVI**

- L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità della rete ecologica
- L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.
- Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.
- L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.
- L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).
- Si dovranno espletare, prima della fase attuativa e in ogni caso prima del rilascio del permesso di costruire, le indagini previsionali di clima acustico o dovranno essere prodotti i documenti sostitutivi per determinare l'idoneità dell'intervento a carattere residenziale rispetto alla vicinanza di un'infrastruttura stradale connotata da traffico intenso; nel caso dovesse emergere una non idoneità sarà indispensabile adottare tutte le soluzioni tecnico-acustiche del caso.
- L'intervento dovrà assicurare il massimo arretramento possibile dalla linea ferroviaria, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi degli edifici.

**POTENZIALITA' INCREMENTALI**

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume soggetto destinato alla locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



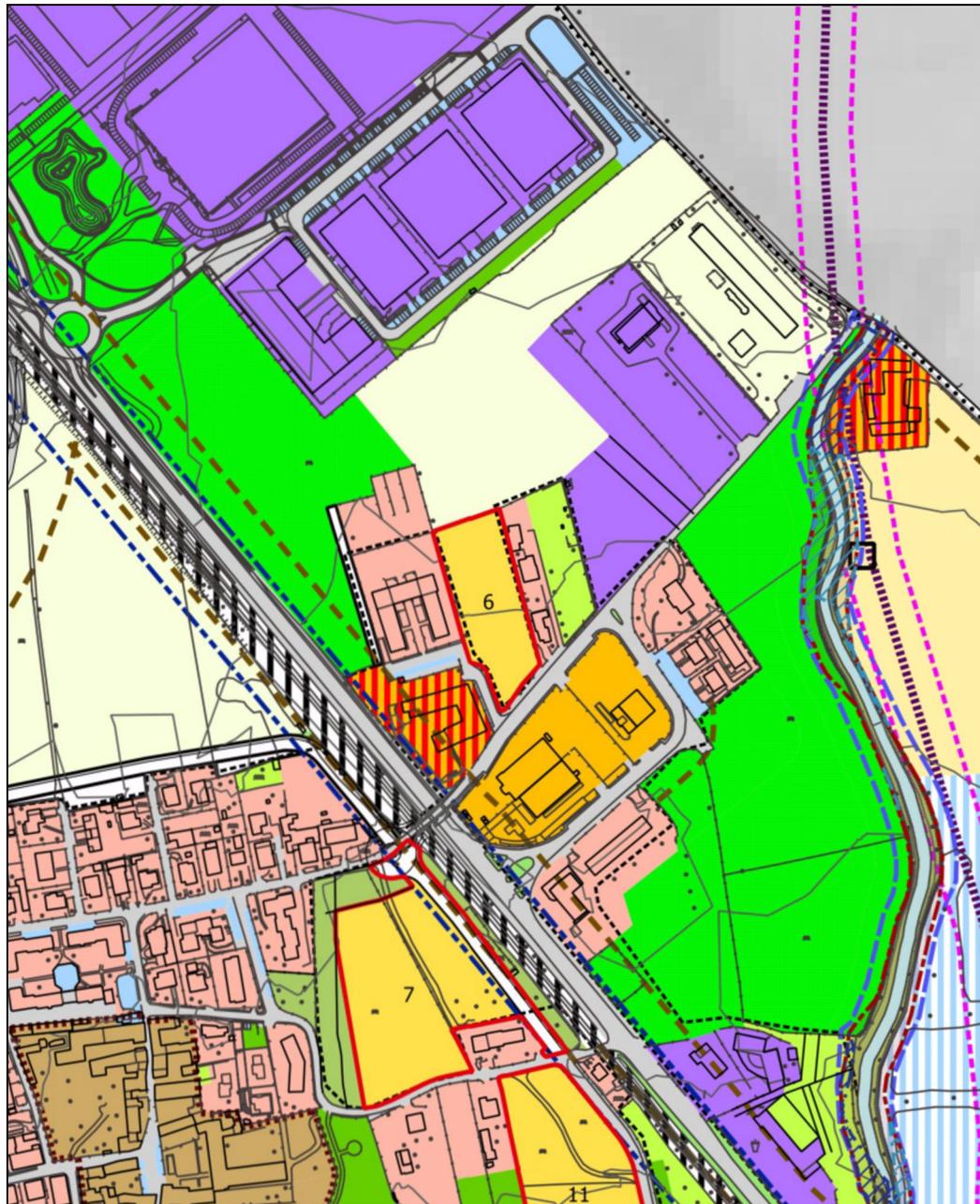
Foto aerea - estratto

# At6

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



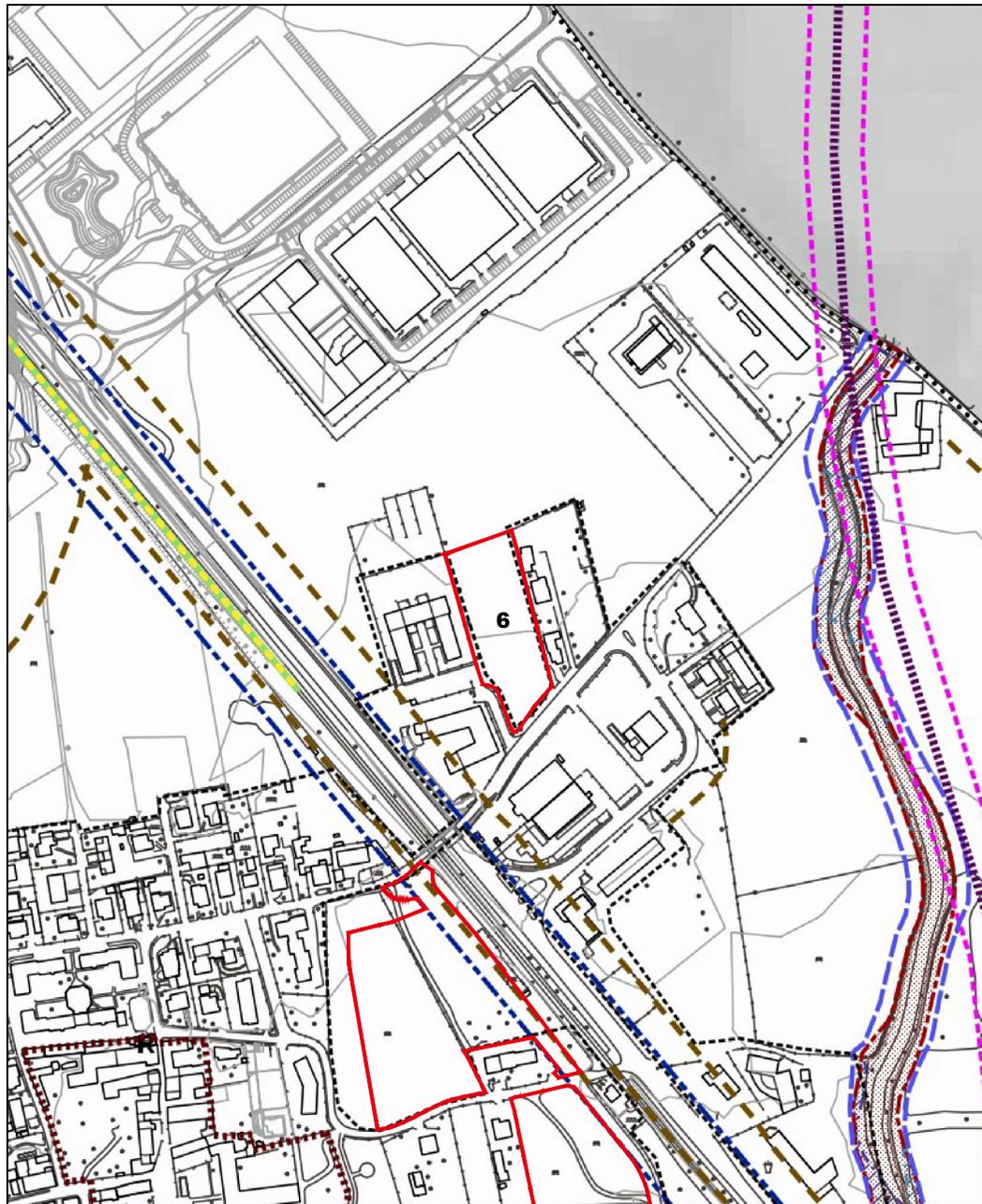
- ..... Confine comunale
  - ..... Perimetro centro abitato
- Ambiti di trasformazione**
- Ambiti di trasformazione residenziale
  - Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
  - Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
  - Ambiti di trasformazione speciali
- Ambiti del Piano delle Regole**
- Centro e nuclei storici
  - Sistema residenziale
  - Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
  - Sistema turistico ricettivo
  - Sistema terziario del commercio
  - Sistema secondario della produzione
  - Ambito strategico interscambio
  - Zona multifunzionale di Briolo
- Sistema ambientale/agricolo**
- Zone destinate all'agricoltura
  - Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
  - Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
  - Ambiti boscati
  - Connessioni ambientali
  - Corsi d'acqua
- Ambiti del Piano dei Servizi**
- Servizi e attrezzature pubbliche
  - Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
  - Verde pubblico e sport
  - ..... Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
  - ▲ Area per il Mercato comunale
- Elementi pregenti*
- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato
- Sistema dei vincoli**
- Fattibilità geologica - classe IV
  - Fattibilità geologica - classe IV
  - Fascia di rispetto ferroviaria
  - Fascia di rispetto stradale
  - DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
  - Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
  - Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
  - Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
  - ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto cimiteriale
  - ..... Perimetro nuclei antica formazione
  - Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- /// R3
  - /// R4
- Sistema della mobilità e infrastrutture**
- Viabilità
  - viabilità progetto
  - ||| Sedime ferroviario
  - Verde stradale
  - ..... Viabilità indicativa di accesso
  - Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
  - ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# At6

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- ..... Ritrovamenti archeologici areali
- ..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- ..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- ..... Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto ferroviaria
- ..... Fascia di rispetto stradale
- ..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- ..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

#### Studio geologico

- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- ..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- ..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

- ..... R3
- ..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

- 
2. **Ridurre il consumo di suolo**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
- 8 **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

Il principio insediativo dovrà concorrere al completamento urbanistico di questo settore del centro di Locate, integrando l'offerta di servizi ecosistemici e il sistema delle reti ecologiche comunali .  
L'intervento dovrà concorrere al completamento del sistema anulare di circolazione di Locate e contribuire alla continuità del sistema ciclopedonale.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 12.238 mq

Volume di primo riferimento (V): 15.000 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale.

complementare: sistema dei servizi

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento.

-L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione dal punto di vista ecologico della fascia compresa tra la nuova viabilità di progetto e il sedime ferroviario, al fine di contribuire alla costruzione di un sistema lineare di connessione ecologica lungo la ferrovia.

-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

-I futuri assetti planivolumetrici, dovranno essere definiti in base alle risultanze dello studio previsionale del clima acustico riferito all'intero ambito, in modo da privilegiare assetti che tutelino dal punto di vista acustico i futuri ambienti abitativi.

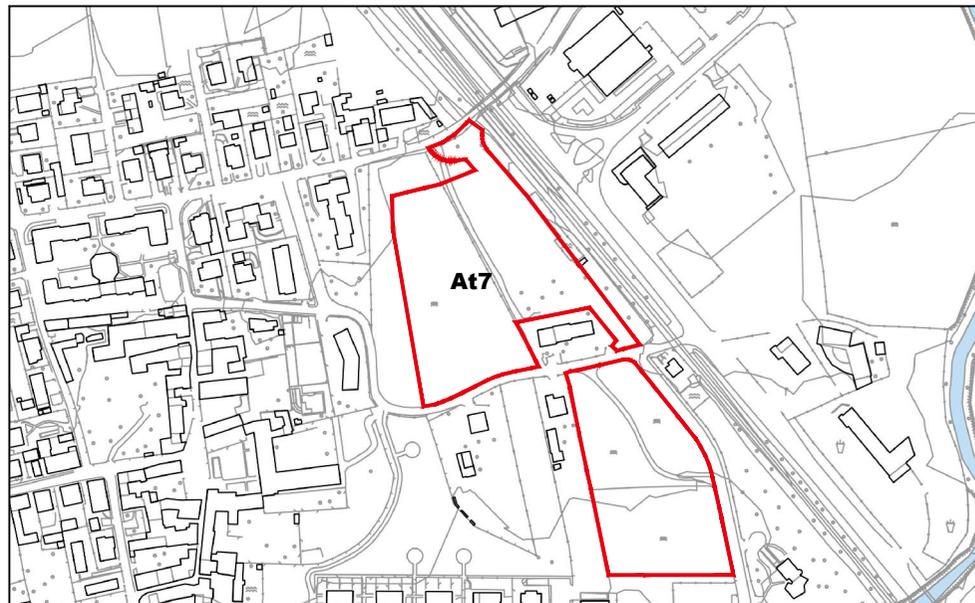
Per tali insediamenti si osserva la necessità di assicurarsi il massimo arretramento possibile dalla ferrovia, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi dell'edificio.

## POTENZIALITA' INCREMENTALI

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.

-La realizzazione di spazi di commercio di vicinato per alimentari sino ad un massimo di superficie di vendita di 250 mq (calcolata per l'intero ambito), convenzionati con l'Amministrazione Comunale, non viene computata nel volume di primo riferimento.



Aerofotogrammetrico - estratto



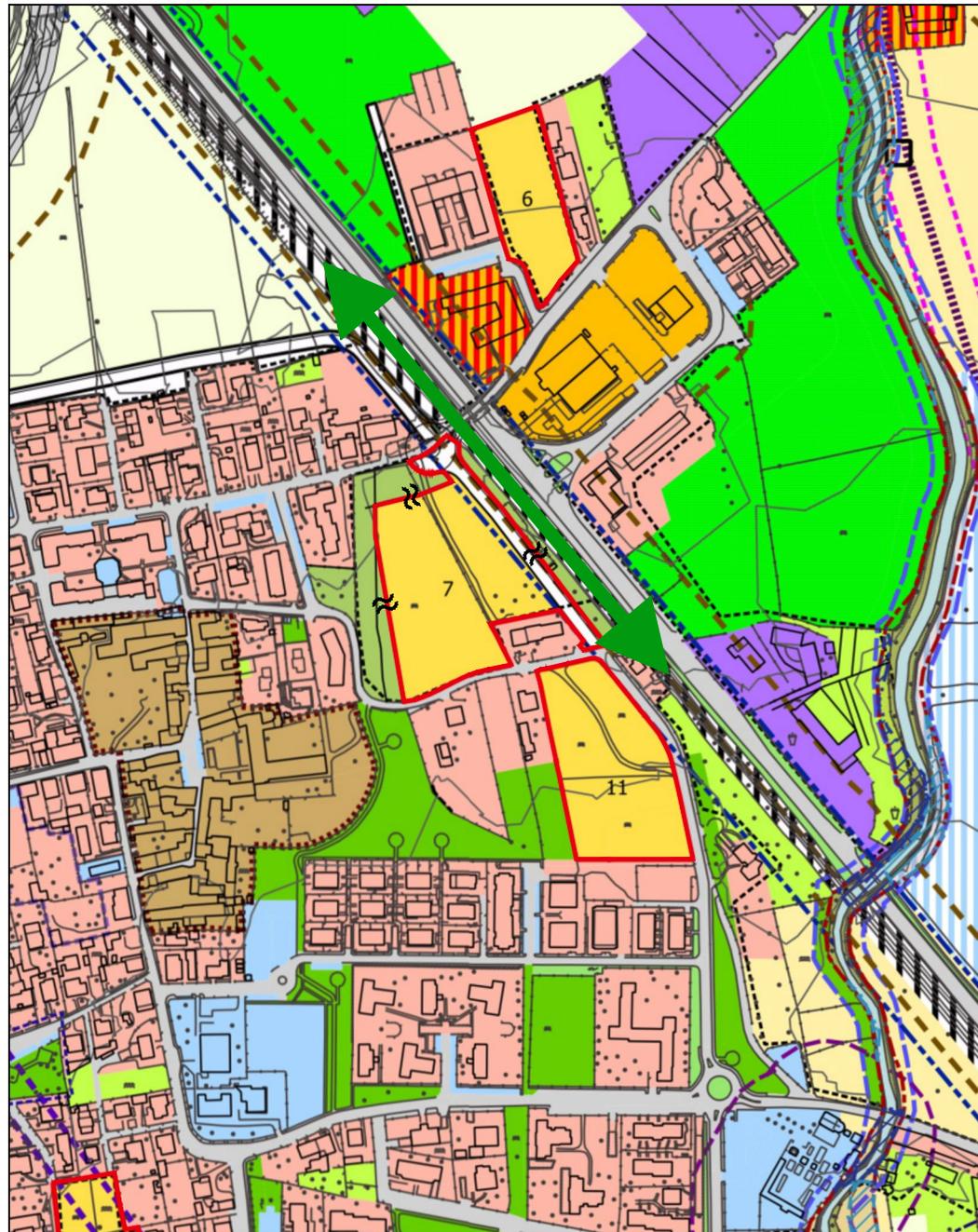
Foto aerea - estratto

# At7

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

# Ponte San Pietro



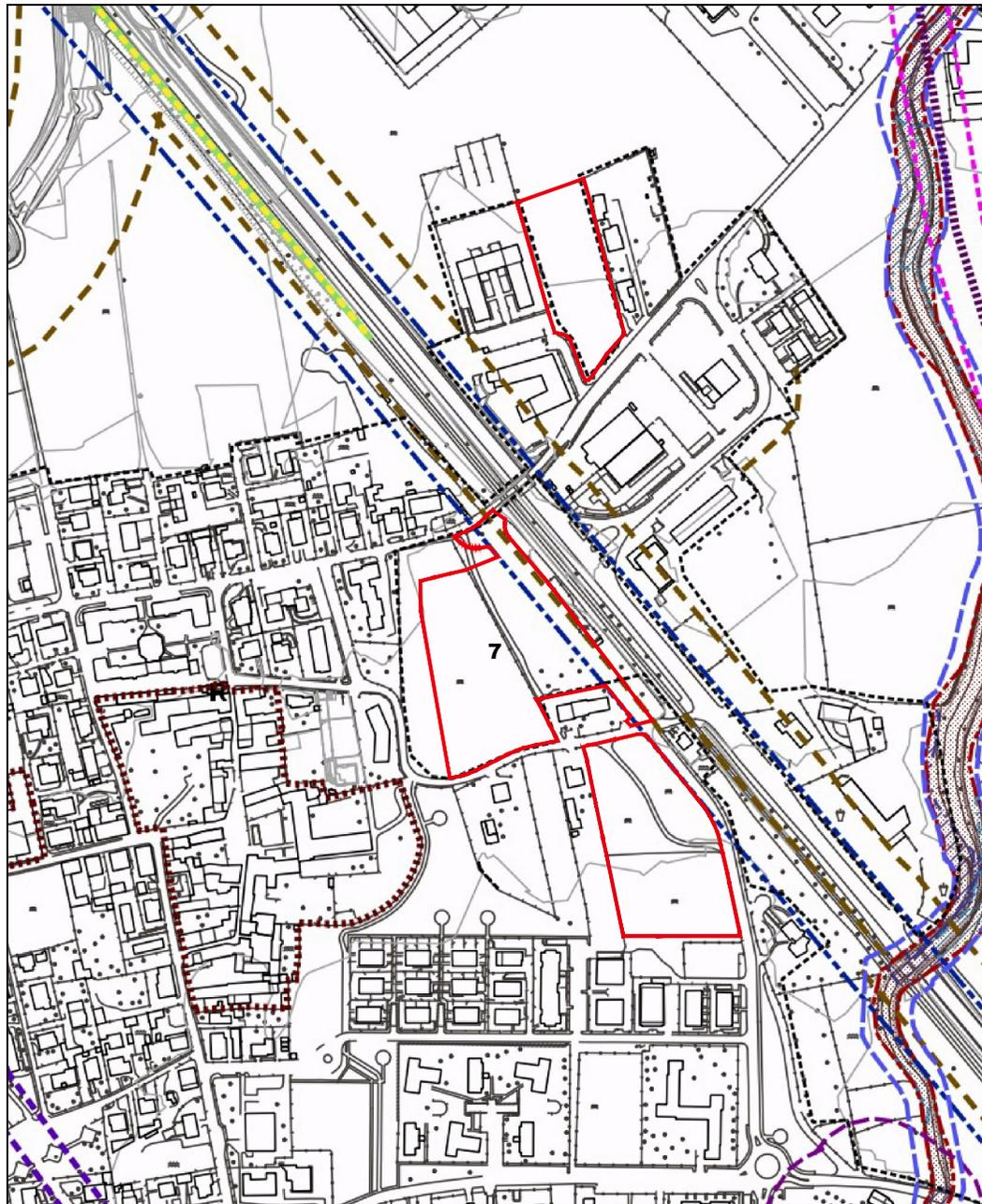
- ..... Confine comunale
  - ..... Perimetro centro abitato
- Ambiti di trasformazione**
- Ambiti di trasformazione residenziale
  - Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
  - Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
  - Ambiti di trasformazione speciali
- Ambiti del Piano delle Regole**
- Centro e nuclei storici
  - Sistema residenziale
  - Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
  - Sistema turistico ricettivo
  - Sistema terziario del commercio
  - Sistema secondario della produzione
  - Ambito strategico interscambio
  - Zona multifunzionale di Briolo
- Sistema ambientale/agricolo**
- Zone destinate all'agricoltura
  - Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
  - Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
  - Ambiti boscati
  - Connessioni ambientali
  - Corsi d'acqua
- Ambiti del Piano dei Servizi**
- Servizi e attrezzature pubbliche
  - Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
  - Verde pubblico e sport
  - ..... Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
  - ▲ Area per il Mercato comunale
- Elementi previgenti*
- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato
- Sistema dei vincoli**
- Fattibilità geologica - classe IV
  - Fattibilità geologica - classe IV
  - Fascia di rispetto ferroviaria
  - Fascia di rispetto stradale
  - DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 Luglio 2003. Fonte: Terna Rete Itali
  - Fascia di rispetto tracciato metropolitana di progetto
  - Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
  - Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
  - ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto cimiteriale
  - ..... Perimetro nuclei antica formazione
  - Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- /// R3
  - /// R4
- Sistema della mobilità e infrastrutture**
- Viabilità
  - Viabilità progetto
  - ||| Sedime ferroviario
  - Verde stradale
  - ..... Viabilità indicativa di accesso
  - Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
  - ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)
- ~ Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

# At7

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, □ comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- Ritrovamenti archeologici areali
- Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

- ▨ R3
- ▨ R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

6. **Salvaguardare il sistema agricolo**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al completamento del sistema anulare di circolazione.

L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 10.100 mq

Volume complessivo di primo riferimento (V): 7.070 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale.

complementare: sistema dei servizi

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'intervento dovrà garantire il completamento dell'anello veicolare intorno al centro di Locate, costituito dalla carreggiata stradale alberata e percorsi ciclopedonali in sede separata;

-L'intervento potrà essere realizzato per unità minime di intervento con atti urbanistici autonomi, previa la definizione preliminare di un planivolumetrico di coordinamento condiviso tra i soggetti proponenti, che dovrà prevedere la contestuale cessione gratuita delle aree per il sedime stradale di cui al punto precedente e ripartire le obbligazioni convenzionali connesse con l'attuazione dell'intervento;

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi;

-Il principio insediativo dovrà assicurare la formazione di un margine conclusivo del centro abitato verso le aree agricole circostante, prevedendo altresì fasce alberate di mediazione tra il paesaggio agricolo e l'edificato. In base alla normativa in vigore, non si potrà realizzare alcun intervento se non previo assenso dei progetti edificatori rilasciato dall'Ente gestore la linea di trasporto di energia elettrica.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista. L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 10% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

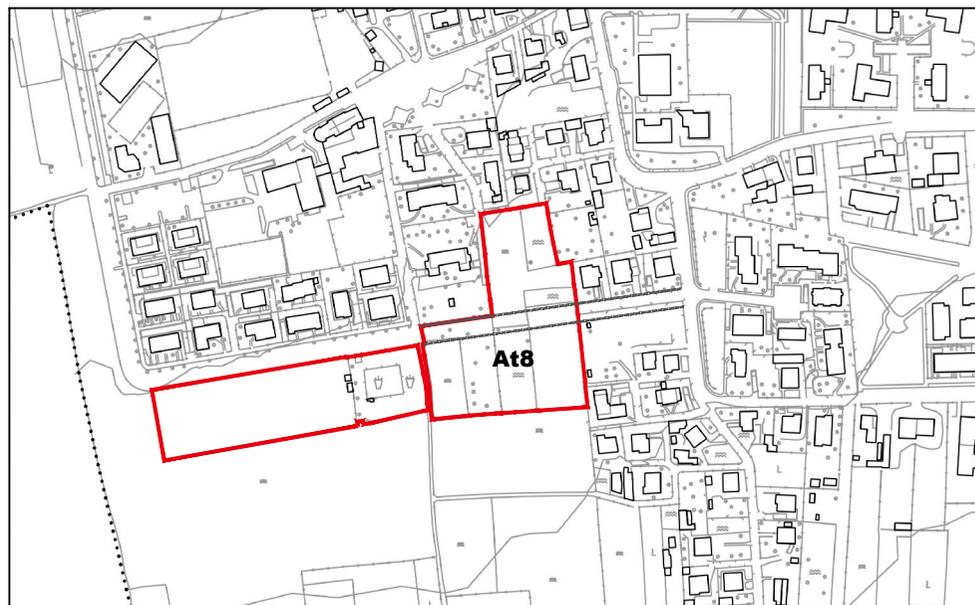
L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

## POTENZIALITA' INCREMENTALI

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.

-La realizzazione di spazi di commercio di vicinato per alimentari sino ad un massimo di superficie di vendita di 250 mq (calcolata per l'intero ambito), convenzionati con l'amministrazione comunale, non viene computata nel volume di primo riferimento.



Aerofotogrammetrico - estratto



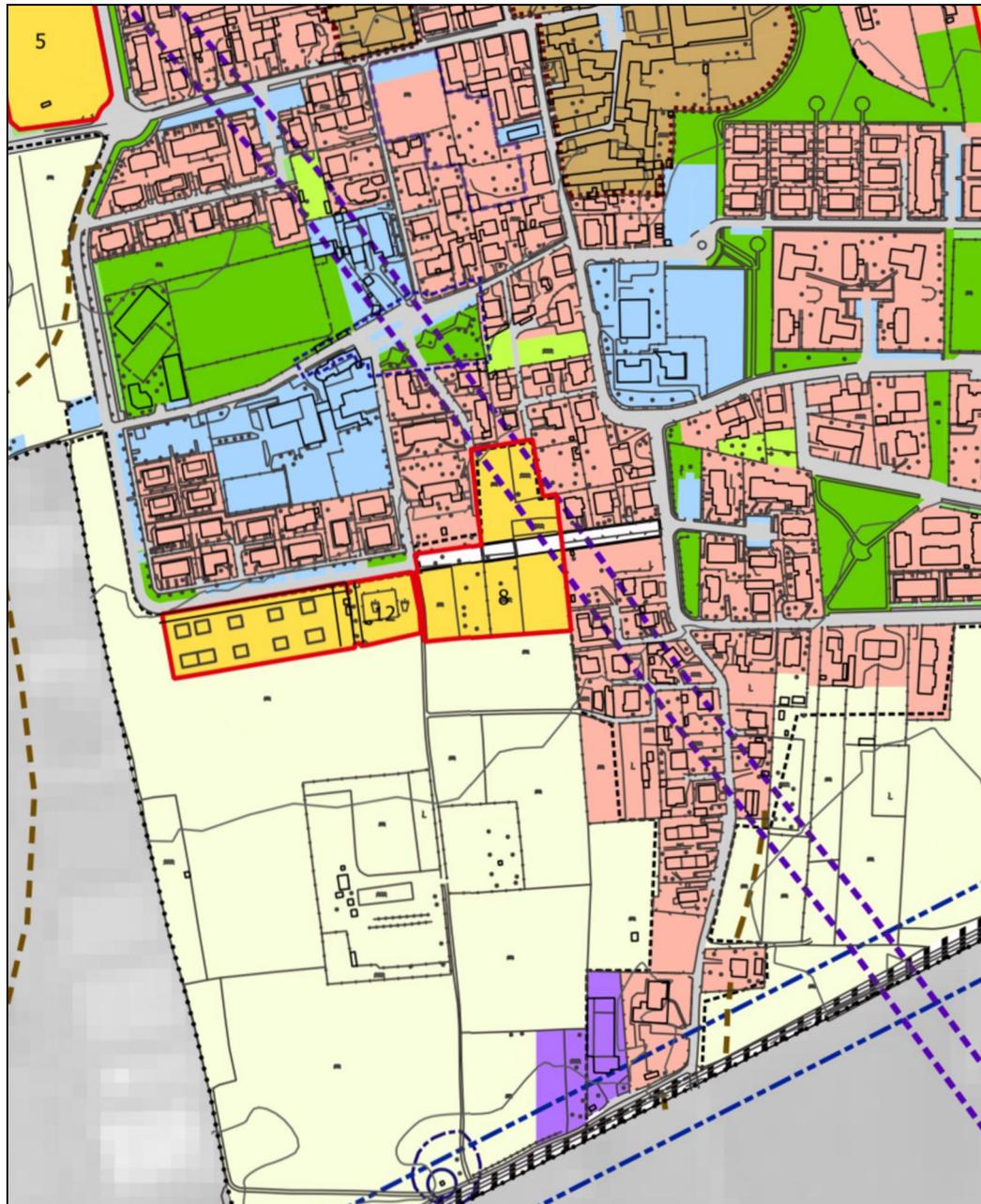
Foto aerea - estratto

# At8

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

### Sistema della mobilità e infrastrutture

- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)



**OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

- Valorizzazione mobilità ciclopedonale
- Migliorare le previsioni infrastrutturali.
- 2. **Ridurre il consumo di suolo**
- 6. **Salvaguardare il sistema agricolo**
- 8 **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
- 9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

L'intervento dovrà dialogare con le qualità del paesaggio agricolo/ambientale lungo il corso del Lesina. Dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 7.115 mq

Volume di primo riferimento (V): 6.230 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema residenziale.

**INDIRIZZI ATTUATIVI**

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi, inoltre dovrà essere attento all'inserimento nel paesaggio rurale residuale alla qualità architettonica, considerando il rapporto con il sistema agricolo ambientale del corso del Lesina.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-Il progetto dovrà contribuire alla formazione dei percorsi ciclopedonali di connessione previsti nel Piano dei Servizi.

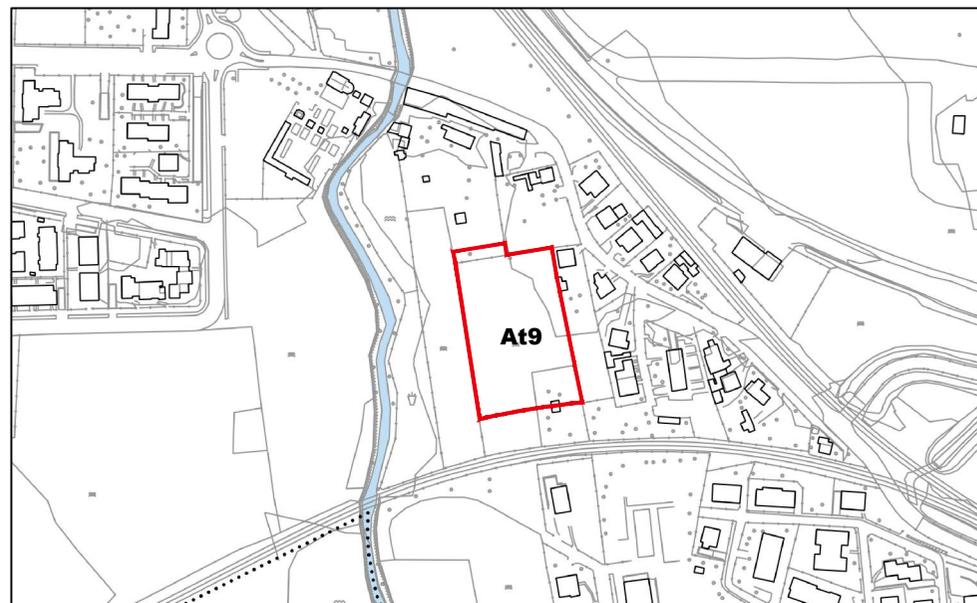
-L'intervento dovrà risolvere le problematiche con soluzioni di accesso, in sicurezza, da via Colombo ed eventualmente da via Tasso.

-L'intervento dovrà assicurare il massimo arretramento possibile dalla linea ferroviaria, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi degli edifici.

-L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione dal punto di vista ecologico della fascia di rispetto del sedime ferroviario, al fine di contribuire alla costruzione di un sistema lineare di connessione ecologica lungo la ferrovia.

-la formazione di servizi ecosistemici e la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica, qualora corredati da impegno alla manutenzione almeno decennale concorrono al computo della dotazione di servizi. Le aree interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica

-L'ambito ricade all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile e pertanto la progettazione delle aree, per la porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06.



Aerofotogrammetrico - estratto



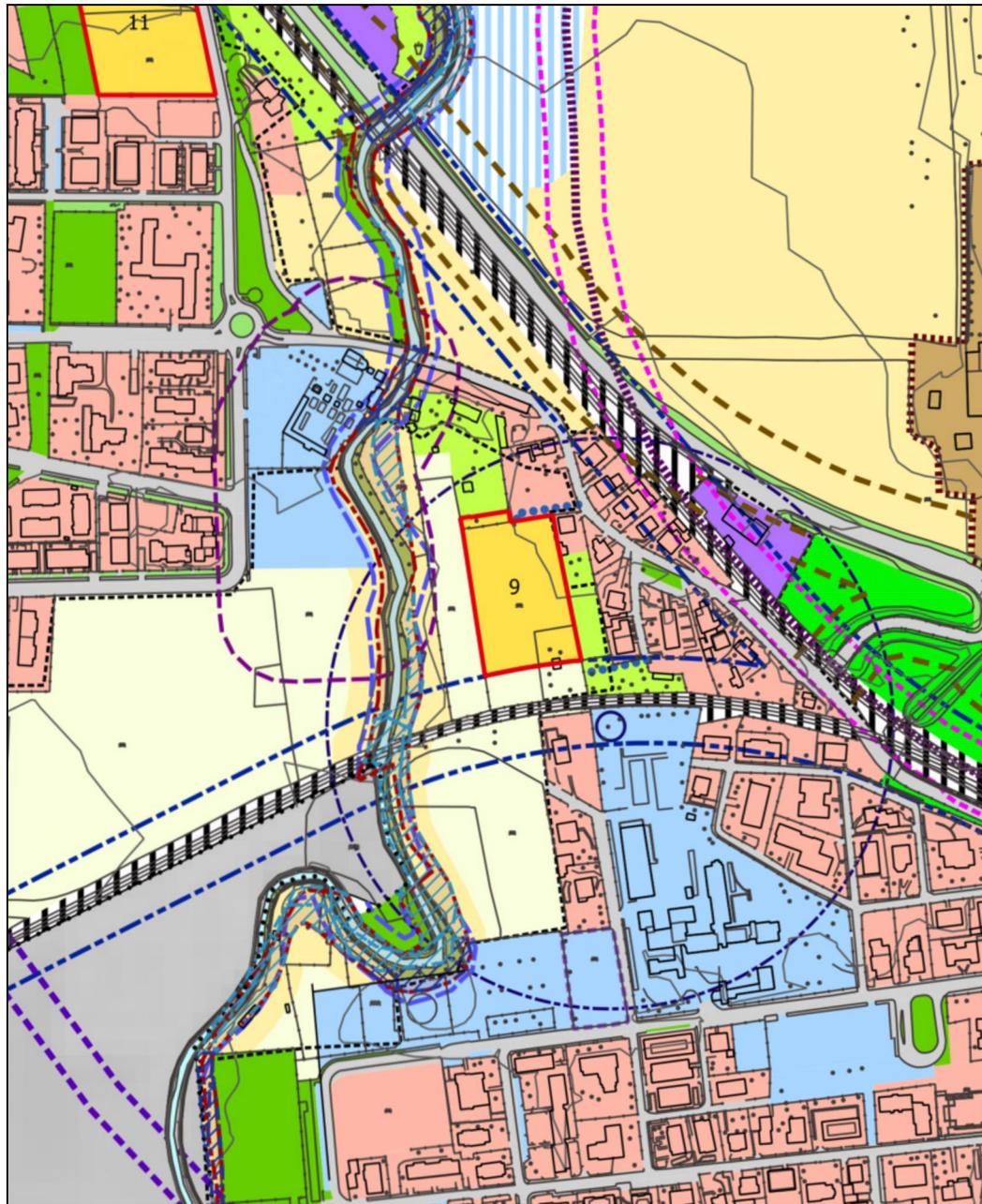
Foto aerea - estratto

# At9

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metroranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

### Sistema della mobilità e infrastrutture

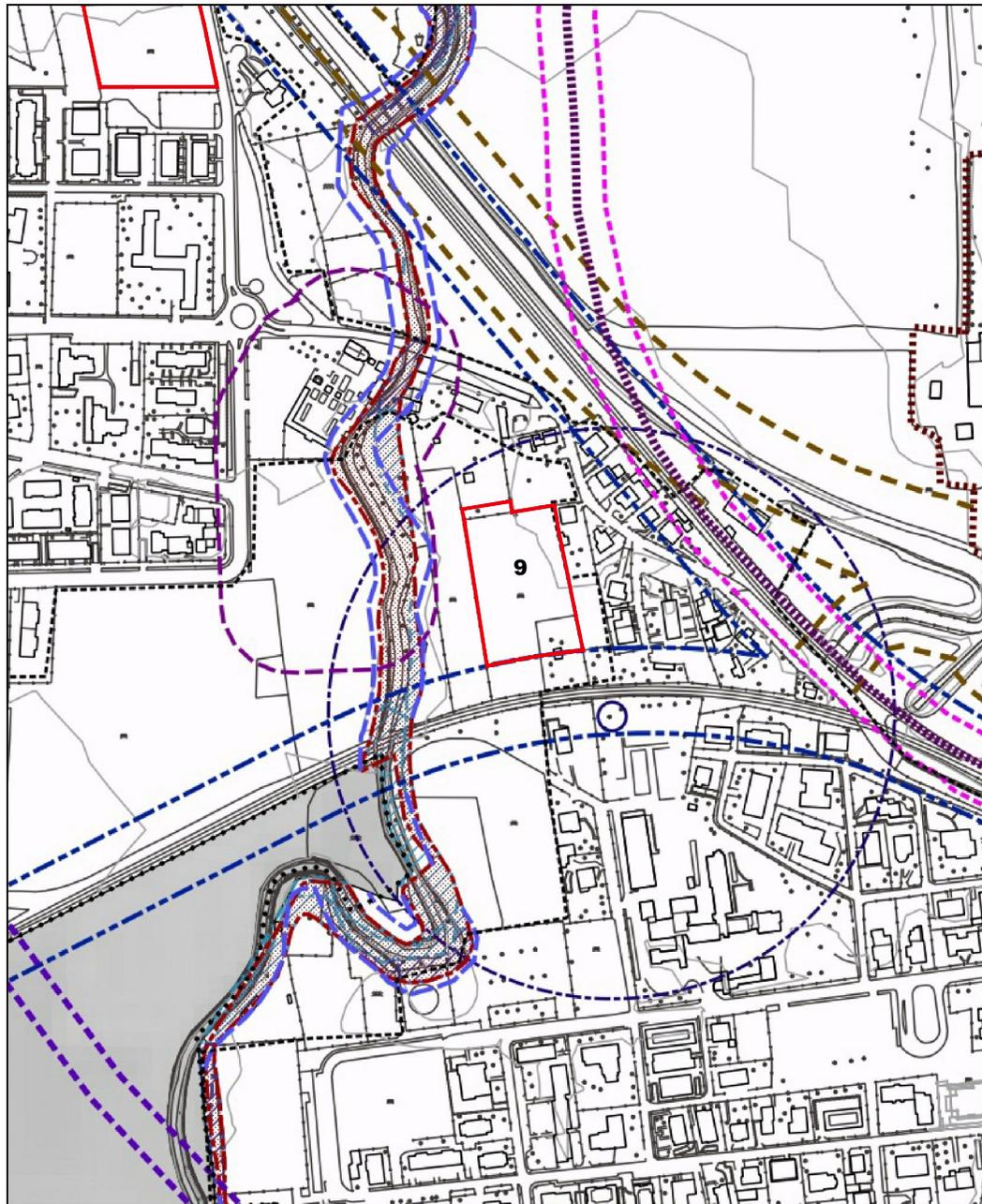
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# At9

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, □ comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- ..... Ritrovamenti archeologici areali
- ..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- ..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- ..... Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto ferroviaria
- ..... Fascia di rispetto stradale
- ..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- ..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

#### Studio geologico

- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- ..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- ..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

- ..... R3
- ..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

2. **Ridurre il consumo di suolo**
4. **Favorire l'incremento dei posti di lavoro**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**

L'intervento è finalizzato ad ospitare attività terziarie e commerciali in forma di medie superfici di vendita, oltre all'artigianato di servizio. L'intervento conseguente alla definizione del sistema commerciale tra Mapello e Ponte San Pietro deve assicurare un'adeguata dotazione di servizi.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 8.890 mq

Slp di primo riferimento: 6.827 mq

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: Sistema economico - terziario commerciale.

È ammesso l'insediamento di attività commerciali, limitato agli esercizi di vicinato ed alle Medie Strutture di Vendita non alimentare, con esclusione di Grandi Strutture di Vendita; sono altresì ammesse altre forme di produzione ed artigianato di servizio.

Sono escluse superfici di vendita alimentari.

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità dei servizi e della rete ecologica comunale, anche attraverso la realizzazione di un varco ambientale verde ad integrazione del varco da deframmentare indicato nella RER

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-Il recupero di eventuali volumi esistenti viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento.

-La proposta insediativa dovrà operare affinché il varco individuato dalla Rete Ecologica Regionale risulti possibilmente più ampio e significativo dal punto di vista ambientale, realizzato, a titolo esemplificativo, con la seguente vegetazione:

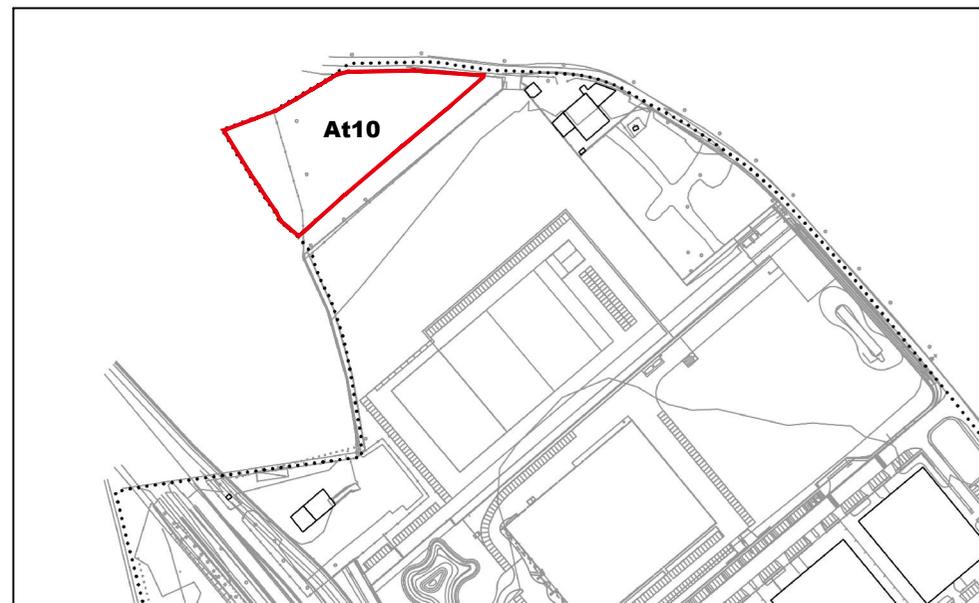
Formazione di siepi alberate costituite da

- Crataegus monogyna (biancospino)
- Sambucus nigra (sambuco)
- Corylus avellana (nocciolo)
- Cornus mas (corniolo)
- Cornus sanguinea (sanguinella)
- Ligustrum vulgare (ligustro comune)

Per le alberature

- Carpinus Betulus (carpino bianco)
- Acer campestre (acero campestre)

-L'intervento dovrà verificare e assicurare, a suo carico, il collettamento delle acque reflue domestiche ed assimilate in fognatura a sua volta collegata ad impianto di depurazione inserito nella pianificazione regionale nel rispetto di quanto previsto dal RR7/2017 e sue s. m. e i.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

# At10

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



- ..... Confine comunale
- ..... Perimetro centro abitato
- Ambiti di trasformazione**
- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali
- Ambiti del Piano delle Regole**
- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo
- Sistema ambientale/agricolo**
- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua
- Ambiti del Piano dei Servizi**
- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- ..... Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale
- Elementi previgenti*
- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato
- Sistema dei vincoli**
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 Luglio 2003. Fonte: Terna Rete Itali
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- /// R3
- /// R4
- Sistema della mobilità e infrastrutture**
- Viabilità
- Viabilità progetto
- ||| Sedime ferroviario
- Verde stradale
- ..... Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)
- ~ Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

# At10

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)
- Nuclei di Antica Formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- Ritrovamenti archeologici areali
- Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

- R3
- R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

2. **Ridurre il consumo di suolo**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

Il principio insediativo dovrà concorrere al completamento urbanistico di questo settore del centro di Locate, integrando l'offerta di servizi ecosistemici e il sistema delle reti ecologiche comunali.

L'intervento dovrà concorrere al completamento del sistema anulare di circolazione di Locate e contribuire alla continuità del sistema ciclopedonale.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 10.365 mq

Volume di primo riferimento (V): 6.814 mq

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

L'attuazione potrà avvenire per unità di intervento separate, con piani autonomi ed indipendenti, nel rispetto delle prescrizioni della scheda per quanto riguarda le urbanizzazioni e i servizi.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'intervento potrà essere realizzato per unità minime di intervento con atti urbanistici autonomi, previa la definizione preliminare di un planivolumetrico di coordinamento condiviso tra i soggetti proponenti, che dovrà prevedere e ripartire le obbligazioni convenzionali connesse con l'attuazione dell'intervento;

-I futuri assetti planivolumetrici, dovranno essere definiti in base alle risultanze dello studio previsionale del clima acustico riferito all'intero ambito, in modo da privilegiare assetti che tutelino dal punto di vista acustico i futuri ambienti abitativi.

-Per tali insediamenti si osserva la necessità di assicurarsi il massimo arretramento possibile rispetto alla ferrovia, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi dell'edificio.

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento.

-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

-I futuri assetti planivolumetrici, dovranno essere definiti in base alle risultanze dello studio previsionale del clima acustico riferito all'intero ambito, in modo da privilegiare assetti che tutelino dal punto di vista acustico i futuri ambienti abitativi.

-Per tali insediamenti si osserva la necessità di assicurarsi il massimo arretramento possibile rispetto alla ferrovia, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi dell'edificio.

## POTENZIALITA' INCREMENTALI

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



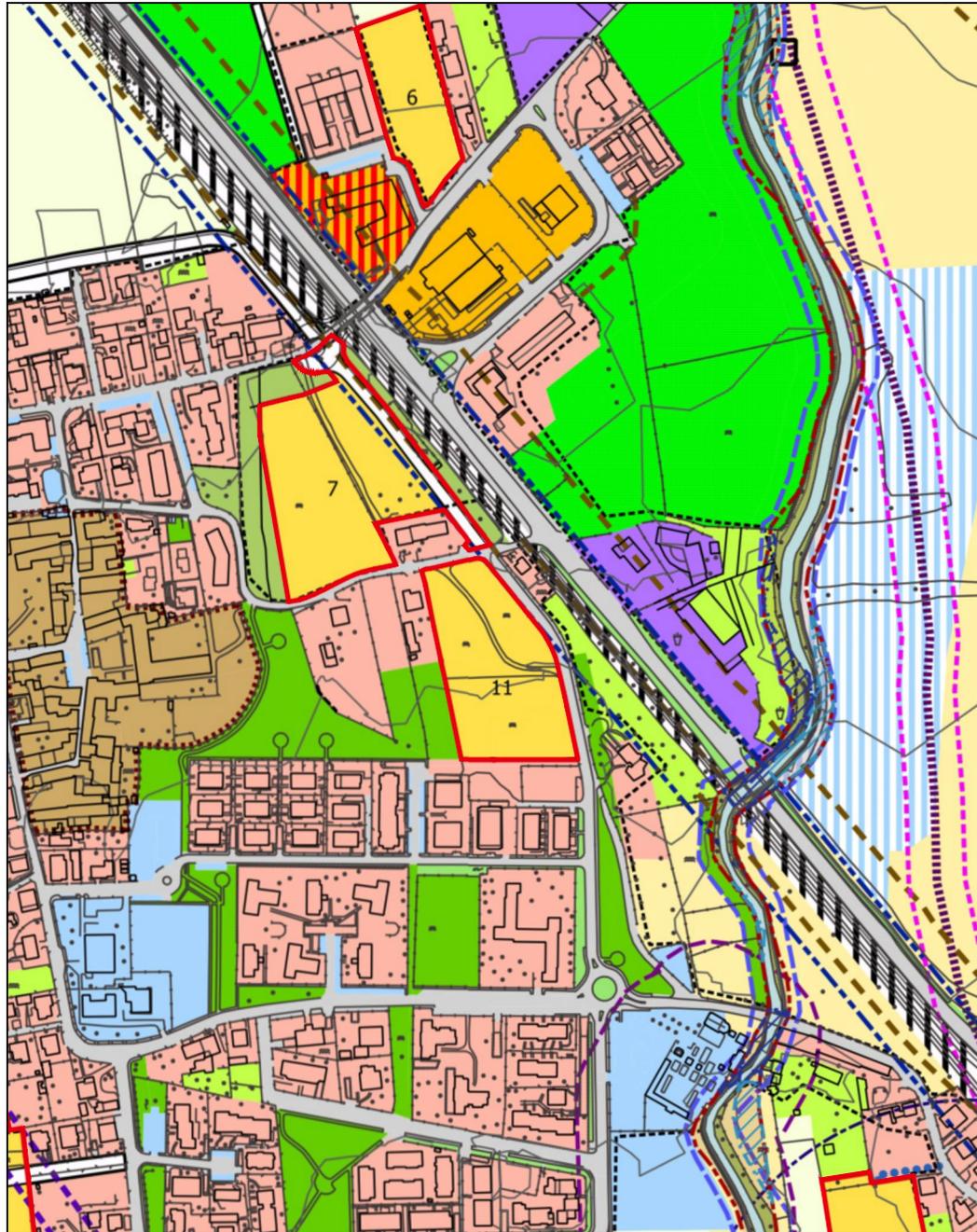
Foto aerea - estratto

# At11

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

## Ponte San Pietro



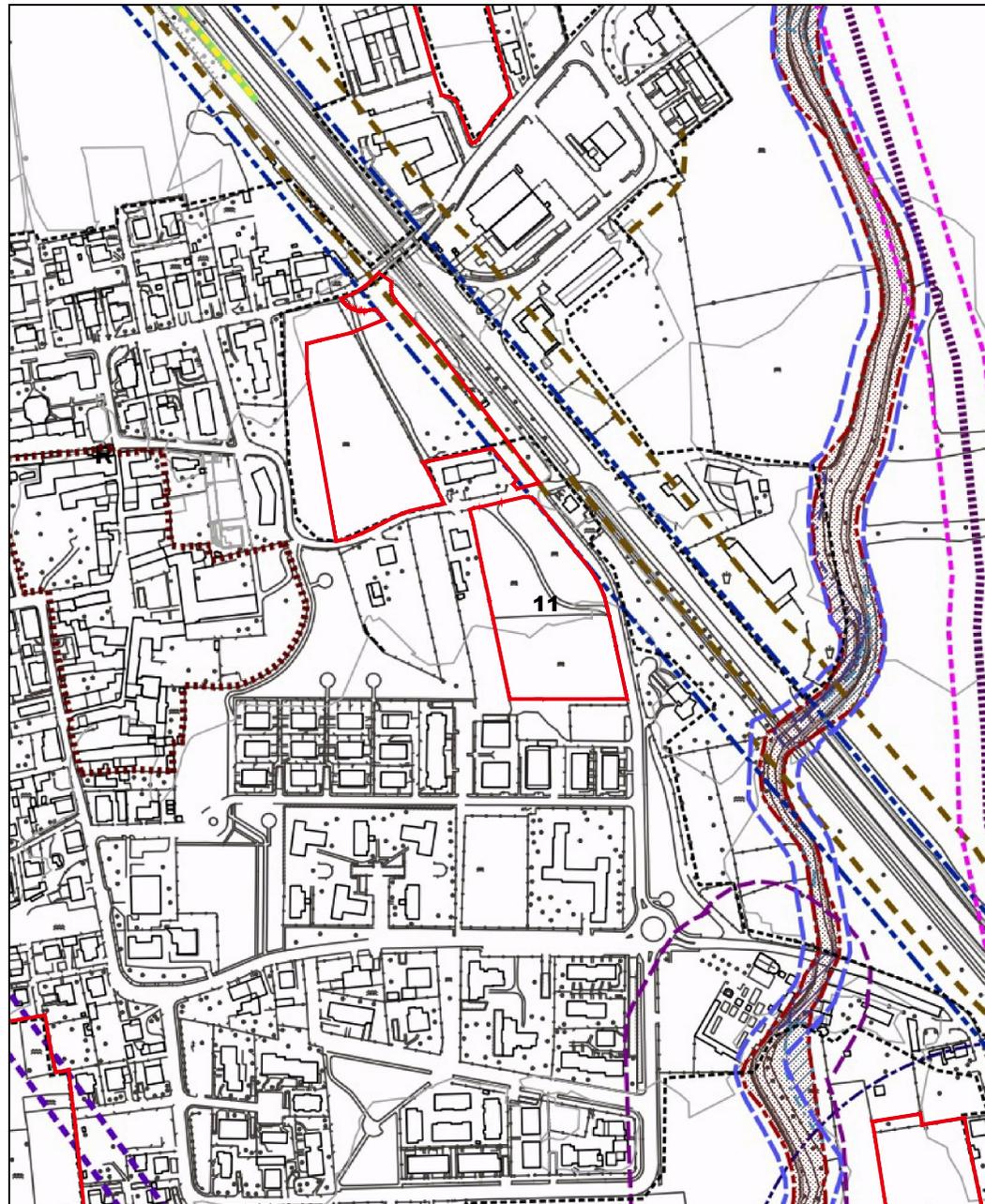
- ..... Confine comunale
  - ..... Perimetro centro abitato
- Ambiti di trasformazione**
- Ambiti di trasformazione residenziale
  - Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
  - Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
  - Ambiti di trasformazione speciali
- Ambiti del Piano delle Regole**
- Centro e nuclei storici
  - Sistema residenziale
  - Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
  - Sistema turistico ricettivo
  - Sistema terziario del commercio
  - Sistema secondario della produzione
  - Ambito strategico interscambio
  - Zona multifunzionale di Briolo
- Sistema ambientale/agricolo**
- Zone destinate all'agricoltura
  - Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
  - Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
  - Ambiti boscati
  - Connessioni ambientali
  - Corsi d'acqua
- Ambiti del Piano dei Servizi**
- Servizi e attrezzature pubbliche
  - Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
  - Verde pubblico e sport
  - Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
  - Area per il Mercato comunale
- Elementi previgenti*
- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato
- Sistema dei vincoli**
- Fattibilità geologica - classe IV
  - Fattibilità geologica - classe IV
  - Fascia di rispetto ferroviaria
  - Fascia di rispetto stradale
  - DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Itali
  - Fascia di rispetto tracciato metropolitana di progetto
  - Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
  - Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
  - Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
  - Fascia di rispetto cimiteriale
  - Perimetro nuclei antica formazione
  - Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)
- R3
  - R4
- Sistema della mobilità e infrastrutture**
- Viabilità
  - viabilità progetto
  - Sedime ferroviario
  - Verde stradale
  - Viabilità indicativa di accesso
  - Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
  - Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)
  - Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

# At11

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

- Beni vincolati ai sensi dei DLgs 42/2004 (1089/39)
- ..... Nuclei di Antica Formazione
- ..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Ritrovamenti archeologici
- ..... Ritrovamenti archeologici areali
- ..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

- ..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

- ..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)
- ..... Perimetro centro abitato
- ..... Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto ferroviaria
- ..... Fascia di rispetto stradale
- ..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- ..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

#### Studio geologico

- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fattibilità geologica - classe IV
- ..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale
- ..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- ..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

- ..... R3
- ..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

6. **Salvaguardare il sistema agricolo**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al completamento del sistema anulare di circolazione.

L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Si rimanda alla Convenzione urbanistica del Piano Attuativo come unità di intervento autonoma adottato con DGC 142 del 23/07/2018.

Superficie territoriale (St): 5796 mq (I stralcio) e 2.229 mq (II stralcio) per un totale di 8.025 mq

Volume di primo riferimento (V): 4.057,20 (I stralcio) e 1.603,70 mc (II stralcio) per un totale di 5.660,90 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'intervento dovrà garantire il completamento dell'anello veicolare intorno al centro di Locate, costituito dalla carreggiata stradale alberata e percorsi ciclopedonali in sede separata;

--L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi;

L'intervento potrà essere realizzato per unità minime di intervento con atti urbanistici autonomi, previa la definizione preliminare di un planivolumetrico di coordinamento condiviso tra i soggetti proponenti, che dovrà ripartire le obbligazioni convenzionali connesse con l'attuazione dell'intervento;

- Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-Il principio insediativo dovrà assicurare la formazione di un margine conclusivo del centro abitato verso le aree agricole circostante, prevedendo altresì fasce alberate di mediazione tra il paesaggio agricolo e l'edificato, assicurando, nel contempo, il mantenimento delle connessioni ambientali individuate nella tavola della REC.

-L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

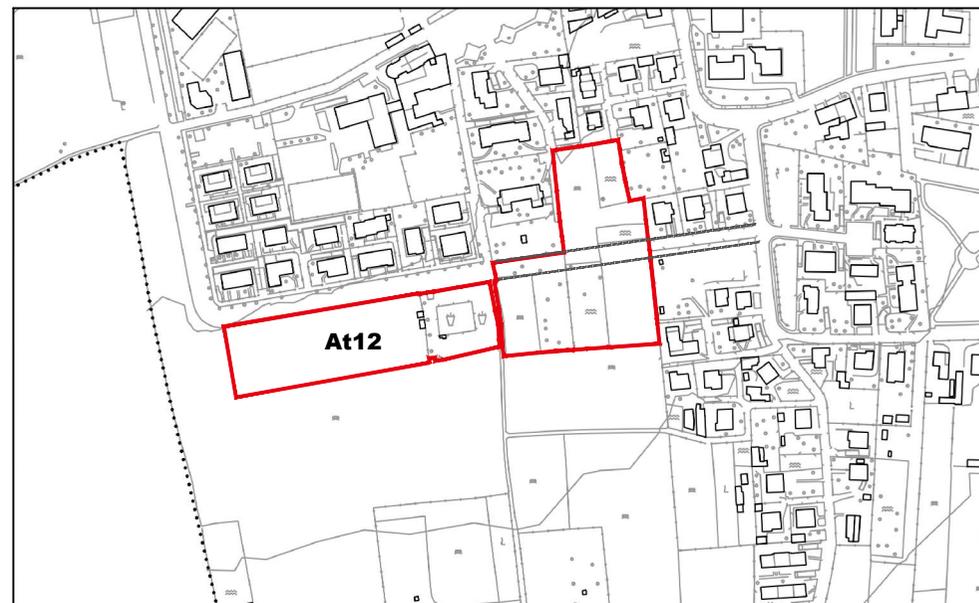
-L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

## POTENZIALITA' INCREMENTALI

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.

-La realizzazione di spazi di commercio di vicinato per alimentari sino ad un massimo di superficie di vendita di 250 mq (calcolata per l'intero ambito), convenzionati con l'amministrazione comunale, non viene computata nel volume di primo riferimento.



Aerofotogrammetrico - estratto



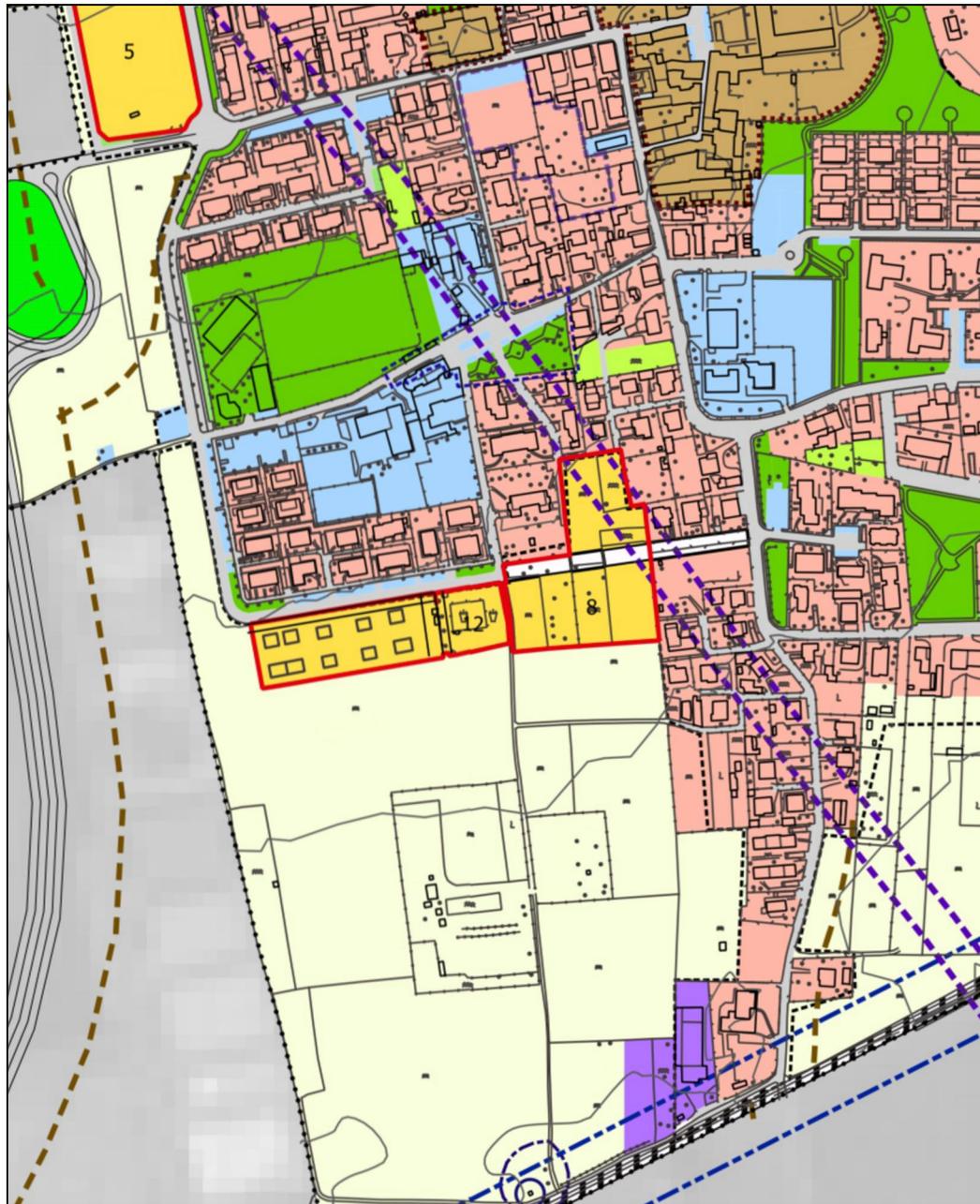
Foto aerea - estratto

# At12

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

#### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

#### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

#### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

#### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

#### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

#### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di ineditabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

#### Sistema della mobilità e infrastrutture

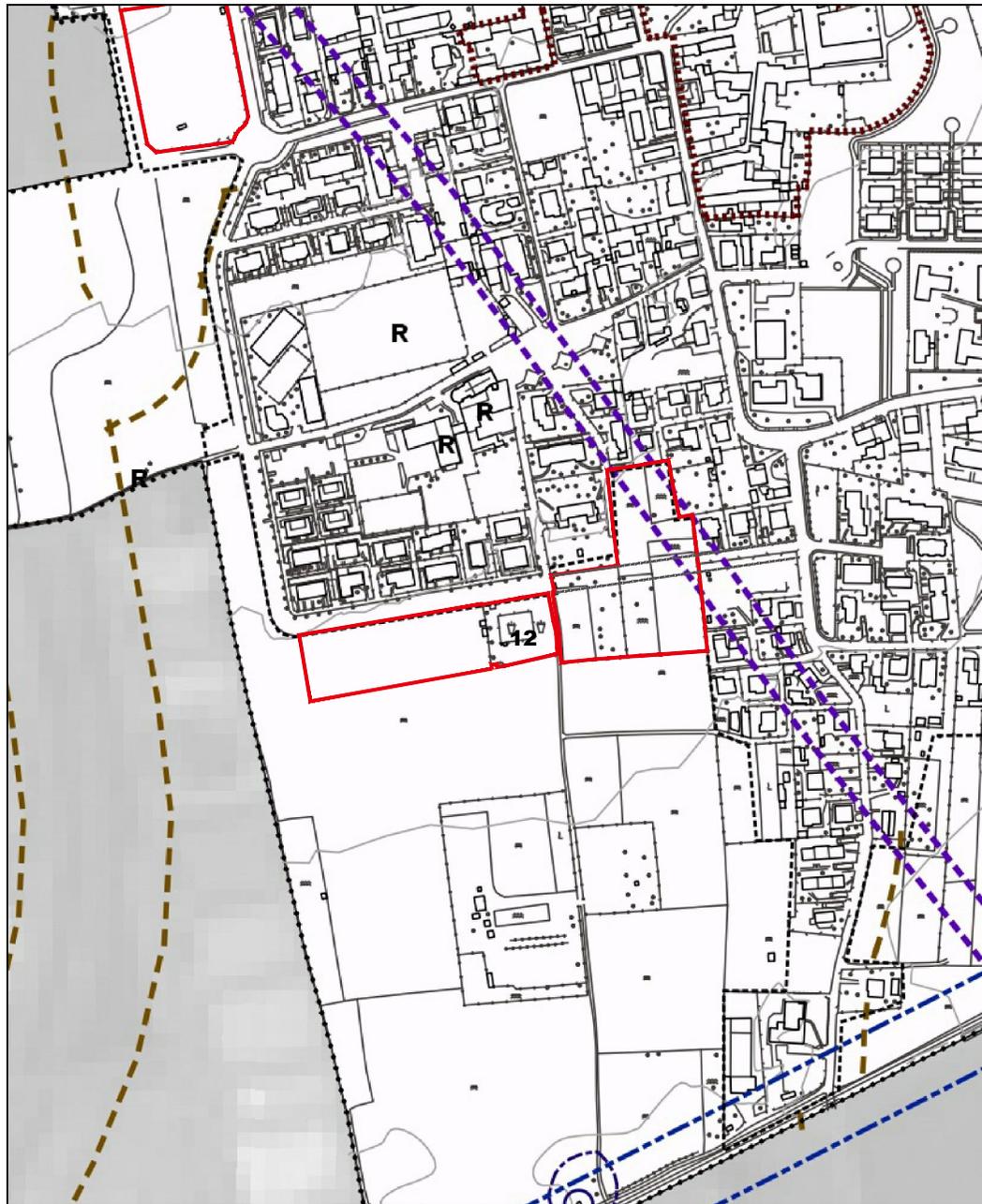
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# At12

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

● Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

● Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

● Ritrovamenti archeologici

● Ritrovamenti archeologici areali

● Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

● Boschi - PIF Provincia di Bergamo

★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

● Linea tramviaria di progetto (PTCP)

..... Perimetro centro abitato

● Fascia di rispetto cimiteriale

● Fascia di rispetto ferroviaria

● Fascia di rispetto stradale

● DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

● Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

● Fattibilità geologica - classe IV

● Fattibilità geologica - classe IV

● Fascia di rispetto reticolo idrico principale

● Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

● Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico

● Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

● R3

● R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

-Realizzare un intervento di rigenerazione urbana

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

4. **Favorire l'incremento dei posti di lavoro**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**
12. **Promuovere la rigenerazione urbana.**

L'intervento persegue l'obiettivo della valorizzazione dei fabbricati esistenti, finalizzata alla costituzione di un polo di attrezzature e servizi per il Centro Storico, in grado di ospitare negli edifici riqualificati attività economiche compatibili con il contesto residenziale.

### INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 19.568 mq

Volumetria edificabile: pari all'esistente

### INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema della produzione mista  
 sistema terziario del commercio  
 sistema dei servizi

complementare: sistema residenziale (max 15% del volume complessivo)

L'intervento è finalizzato a rigenerare il comparto offrendo una rinnovata risorsa di spazi integrati con il Centro Storico.

L'intervento è individuato come ambito di rigenerazione ai sensi della L.r. 18/2019

Le funzioni ammesse sono: artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto; commercio al dettaglio di vicinato; esercizi pubblici; terziario e uffici; servizi; attrezzature ludico sportive.

La residenza non potrà superare il 15% del volume complessivo dell'intervento.

Non è consentita la realizzazione di insediamenti commerciali nella forma di medie e grandi superfici di vendita.

### INDIRIZZI ATTUATIVI

-Il progetto dovrà individuare gli edifici di valore storico architettonico o significativi per la memoria storica e sociale di Ponte San Pietro e operare per la loro valorizzazione mediante interventi di recupero.

-Le superfetazioni, gli edifici incompatibili, e i fabbricati minori dovranno essere abbattuti al fine di realizzare un sistema di spazi aperti al pubblico e, ove possibile, piazze, ricostituendo il tessuto storico del complesso, senza interruzioni di continuità o recinzioni o divisioni interne.

-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero.

-Le funzioni insediate devono essere compatibili per emissioni ambientali e per carico veicolare generato con il contesto urbano.

-L'ambito ricade per parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale; in fase di progettazione dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nelle leggi n. 166/2002 art.28 e l.r.6/2004 art.8; è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% del volume esistente.

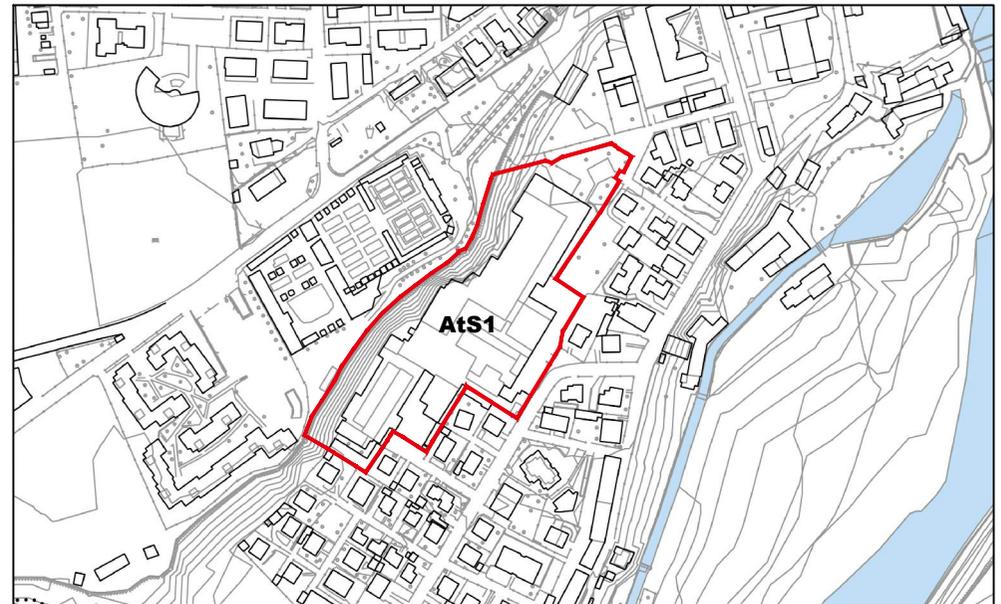
-L'ambito ricade parzialmente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile e pertanto la progettazione delle aree, per la porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06.

### POTENZIALITA' INCREMENTALI

- In caso di realizzazione di spazi di lavoro innovativi, quali co-working concessi in locazione a nuove aziende e start-up con modalità convenzionate con l'Amministrazione Comunale per almeno 15 anni, il volume interessato da tali spazi non verrà computato nel calcolo

complessivo sino ad un massimo del 15% del volume totale esistente recuperato.

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.



Aerofotogrammetrico - estratto

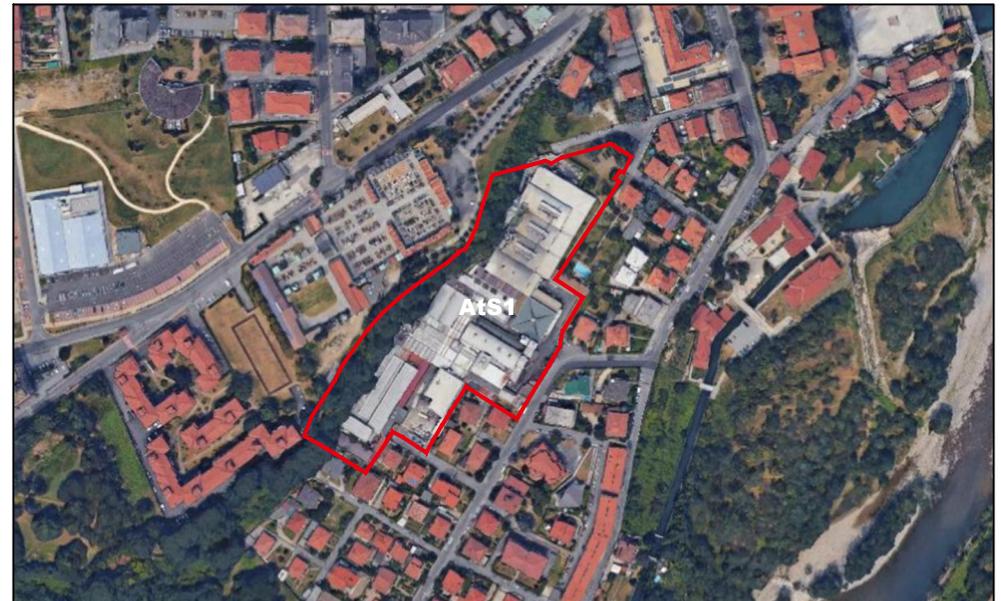


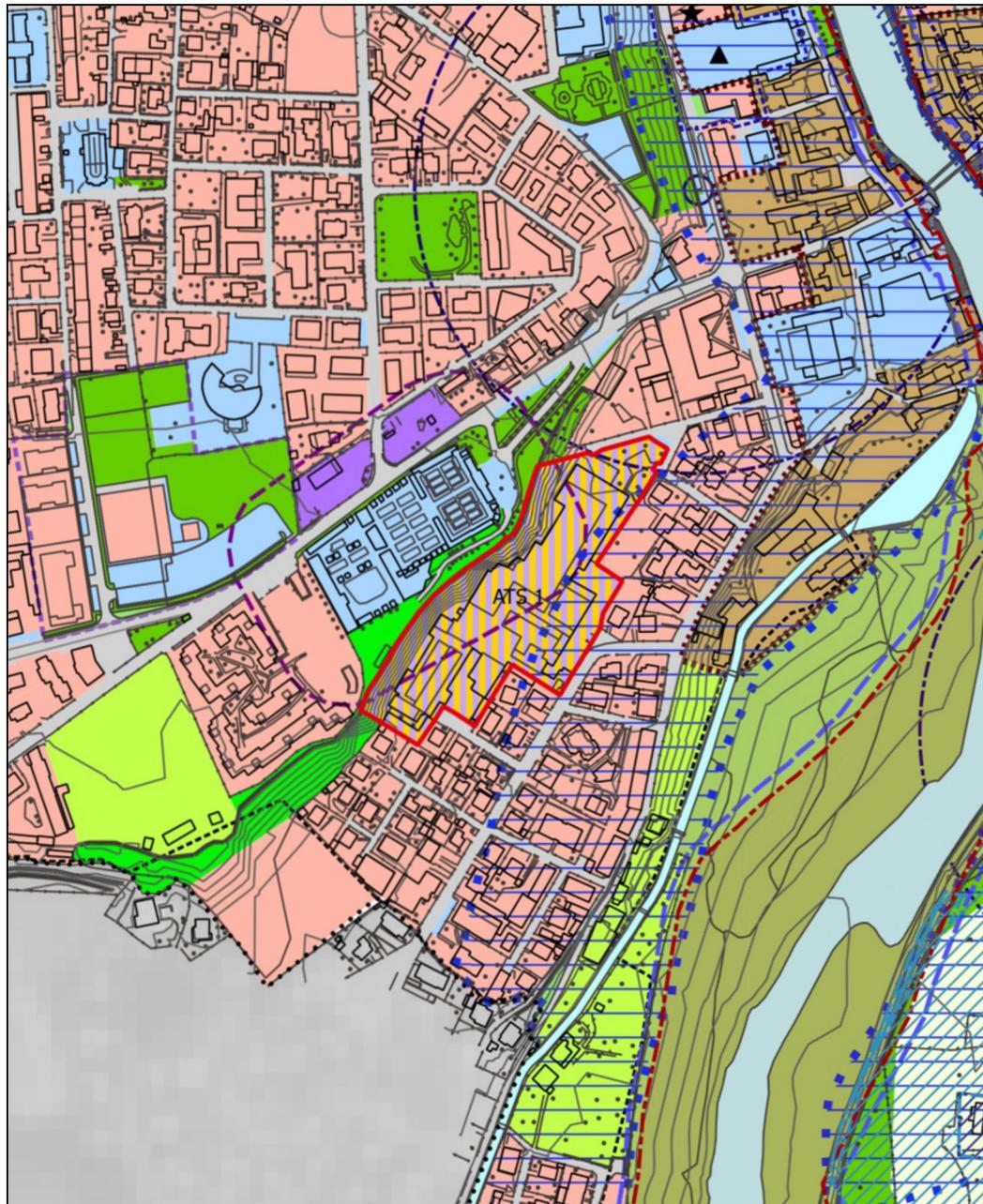
Foto aerea - estratto

# AtS1

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



- ..... Confine comunale
- ..... Perimetro centro abitato

#### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

#### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

#### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

#### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

#### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

#### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

#### Sistema della mobilità e infrastrutture

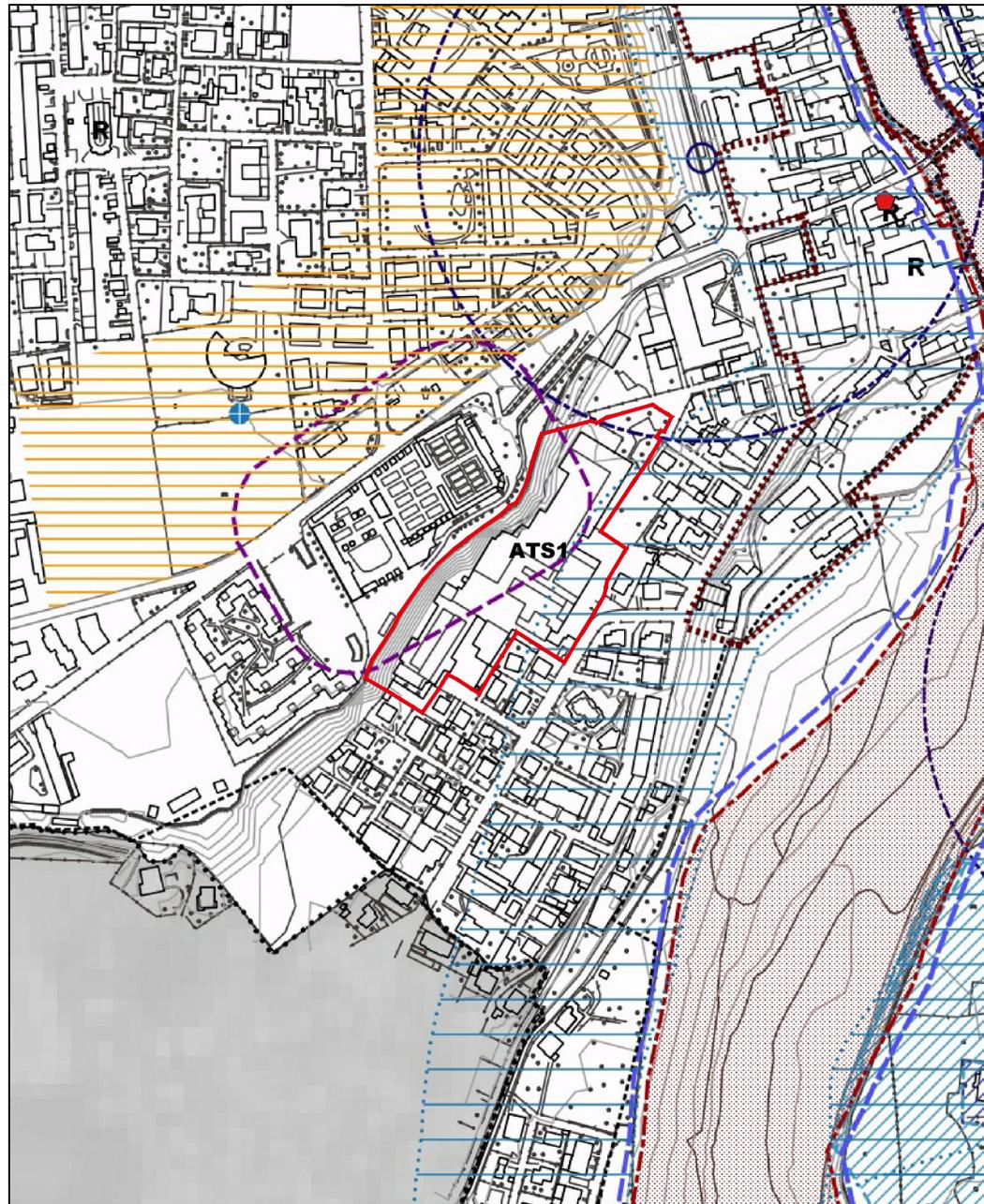
- Viabilità
- Viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- ..... Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- ..... Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# AtS1

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

**vincoli paesistici**

● Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

● Ritrovamenti archeologici

..... Ritrovamenti archeologici areali

..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

**vincoli ambientali**

..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo

★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

**vincoli infrastrutturali**

..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)

..... Perimetro centro abitato

..... Fascia di rispetto cimiteriale

..... Fascia di rispetto ferroviaria

..... Fascia di rispetto stradale

..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

..... Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto

**vincoli idrogeologici**

*Studio geologico*

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale

..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico

..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

..... R3

..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. **Coordinamento delle azioni urbanistiche**
4. **Favorire l'incremento dei posti di lavoro**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
7. **Migliorare i servizi dei nuclei minori**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**
10. **Salvaguardare i corsi d'acqua**
12. **Promuovere la rigenerazione urbana.**

L'intervento persegue il completamento degli interventi di riqualificazione generale del comparto ex Legler, attraverso la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti di interesse archeologico industriale e di valore storico documentale. Il comparto ex Legler è stato oggetto di una attuazione per parti attraverso interventi soggetti a SUAP coordinati da uno schema complessivo delle infrastrutture pubbliche esteso all'intero ambito, concertato con l'Amministrazione Comunale, oggetto della variante al PGT approvata con DCC 20 del 20/04/2016 e DCC 22 del 09/07/2019 a cui questa scheda rimanda quanto riguarda le prescrizioni quantitative relative alla parte residua.

L'articolazione per parti dell'intervento si pone l'obiettivo di incentivare l'insediamento di attività produttive e generare nuovi posti di lavoro, nel quadro del rispetto complessivo dei vincoli ambientali e delle qualità paesaggistiche del sito. In assenza di Piano attuativo approvato sono ammessi interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria; non sono ammessi frazionamenti.

### INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 52.525 mq

Superficie coperta totale max (Sc): 21.500 mq

Slp totale max: 30.490 mq

### INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema della produzione mista

complementare: sistema terziario del commercio

sistema dei servizi

sistema turistico ricettivo

Sono ammesse attività produttive, terziario direzionale e uffici, terziario commerciale con esclusione delle medie superfici alimentari e delle grandi superfici di vendita, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività paracommerciali, attività turistico-ricettive e attività ludico-sportive. E' ammessa la residenza nella percentuale massima del 15% della SL totale prevista. L'ambito rientra tra gli elementi della R.E.R nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata prima dell'Adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della d.g.r 26 novembre 2008 n.8515 e s.m.e.i.

### INDIRIZZI ATTUATIVI

-Gli interventi di trasformazione dovranno garantire il recupero organico degli edifici di archeologia industriale e dei fabbricati di interesse storico documentario.

-Il progetto dovrà garantire la continuità del sistema del verde lungo la sponda sinistra del Brembo, compatibilmente con il mantenimento degli edifici di archeologia industriale recuperati.

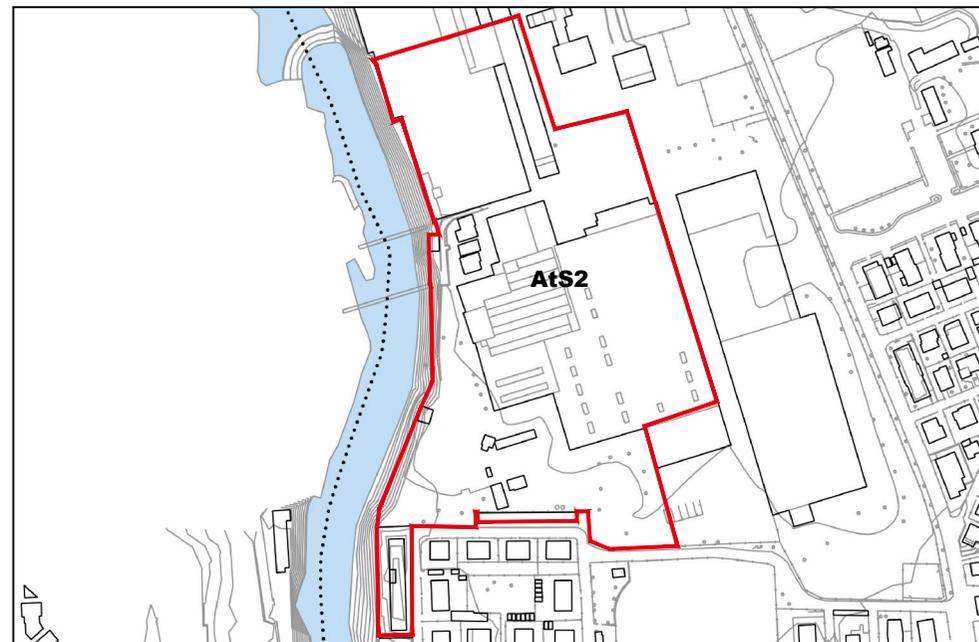
-Gli interventi dovranno prevedere l'attivazione di metodologie e tecniche finalizzate alla sostenibilità ecologica e ambientale del complesso: recupero e riciclo delle acque meteoriche, formazione di tetti verdi, gestione coordinata della produzione di calore, fitodepurazione.

-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero. Le funzioni insediate devono essere compatibili per emissioni ambientali e carico veicolare generato con il contesto urbano.

-Al fine di salvaguardare la sezione trasversale degli elementi di primo livello della RER dovrà essere rispettato un arretramento degli eventuali nuovi fabbricati di almeno 10 m dal margine della scarpata fluviale.

-Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

-L'estratto planimetrico individua il perimetro dell'Ambito di Trasformazione a seguito della approvazione degli interventi in SUAP (DCC 20 del 20/04/2016 - DCC 22 del 09/07/2019) assunti dalla presente scheda.



Aerofotogrammetrico - estratto



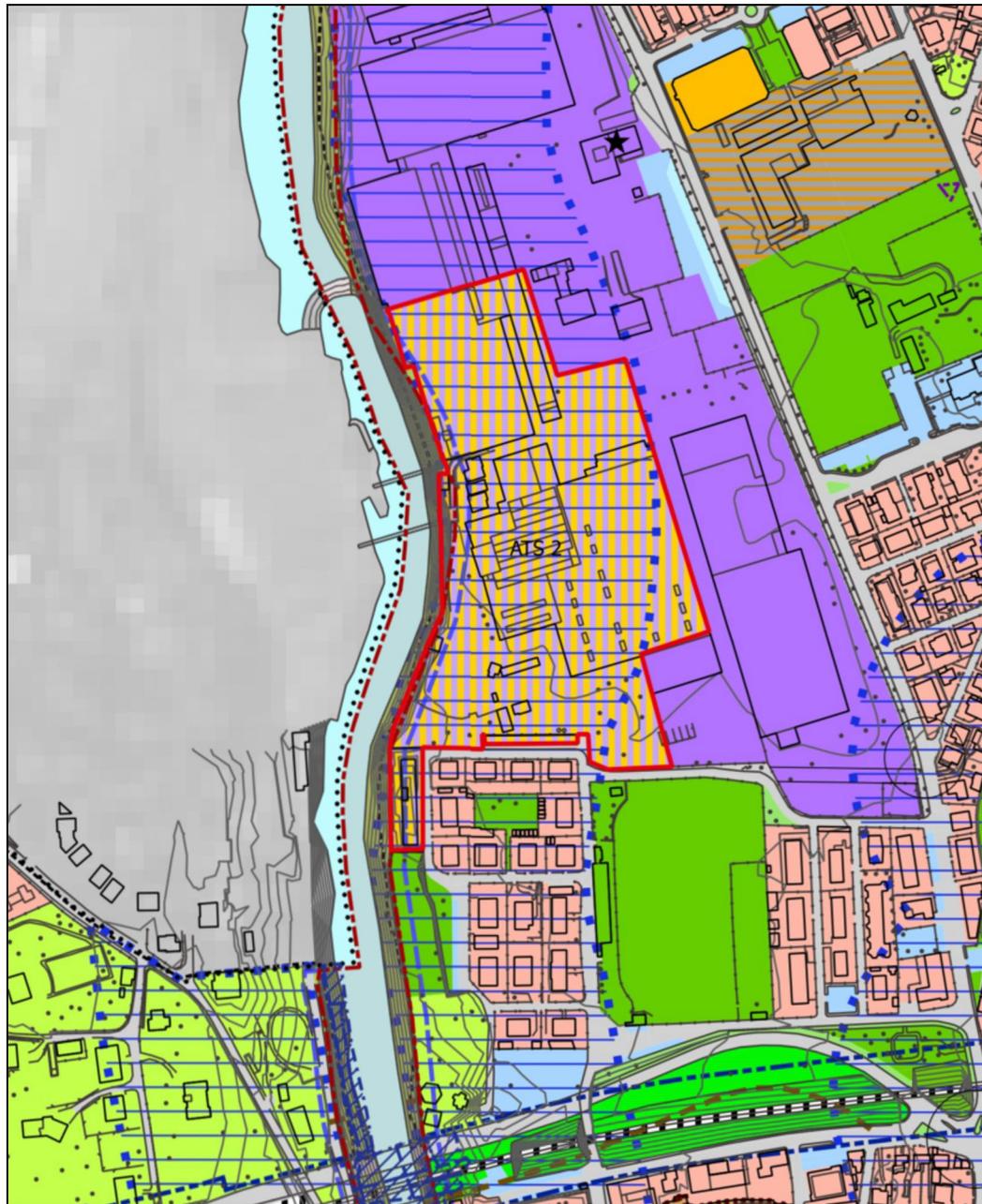
Foto aerea - estratto

# AtS2

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



- ..... Confine comunale
- ..... Perimetro centro abitato

#### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

#### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

#### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

#### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

#### Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

#### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

#### Sistema della mobilità e infrastrutture

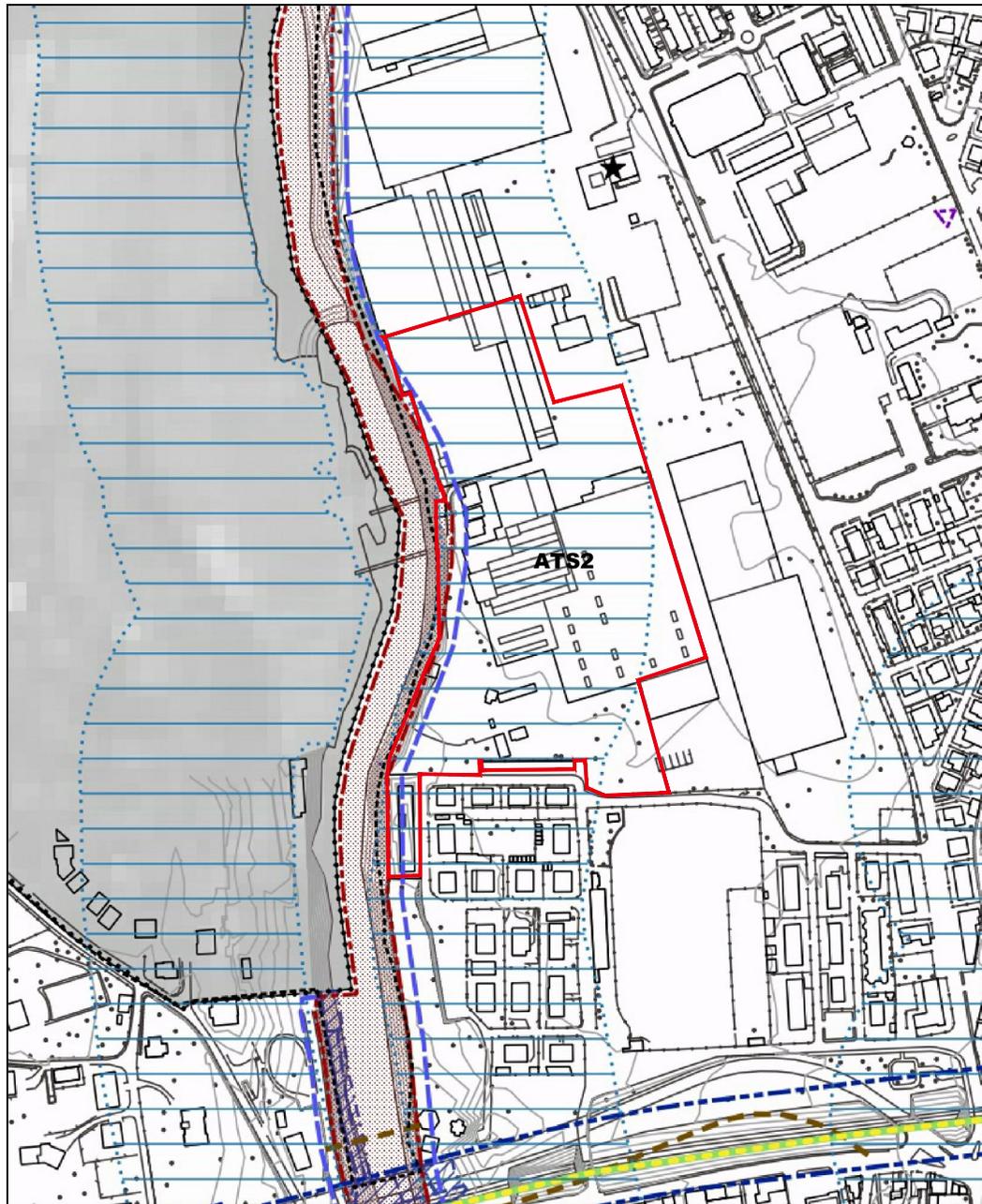
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# AtS2

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

## vincoli paesistici

● Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

● Ritrovamenti archeologici

..... Ritrovamenti archeologici areali

..... Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

## vincoli ambientali

..... Boschi - PIF Provincia di Bergamo

★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

## vincoli infrastrutturali

..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)

..... Perimetro centro abitato

..... Fascia di rispetto cimiteriale

..... Fascia di rispetto ferroviaria

..... Fascia di rispetto stradale

..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

..... Fascia di rispetto tracciato metrotramvia di progetto

## vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fascia di rispetto reticolo idrico principale

..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

..... Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico

..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

..... R3

..... R4

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. **Coordinamento delle azioni urbanistiche**
5. **Integrazione tra le diverse attività**
8. **Valorizzare la mobilità ciclopedonale**
9. **Migliorare le previsioni infrastrutturali.**
10. **Salvaguardare i corsi d'acqua**
12. **Promuovere la rigenerazione urbana.**

La trasformazione dell'ambito è finalizzata all'attivazione del trasferimento delle attività produttive incompatibili. Gli interventi saranno inoltre orientati alla riqualificazione ambientale del sistema della valle del fiume Brembo, nonché alla formazione del parco del Brembo sulla sponda destra del fiume, in coordinamento con il Parco dei Colli di Bergamo e ad eventuale estensione del PLIS del Brembo.

L'Ambito di Trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

## INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 20.615 mq

Volume di primo riferimento subordinato alle condizioni attuative (V): 15.000 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

Dovrà essere prevista la formazione di un parco pubblico o di uso pubblico unitario della superficie complessiva di almeno 7.000 mq.

## INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi  
sistema terziario

## INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'intervento è subordinato al coordinamento con i comuni contermini interessati e all'approvazione condivisa con tali comuni del progetto di riqualificazione ambientale della fascia fluviale e delle reti e infrastrutture.

-In assenza di tale preventiva approvazione condivisa, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo degli immobili senza mutamento delle attività produttive autorizzate in essere al momento dell'adozione della variante al PGT.

-Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

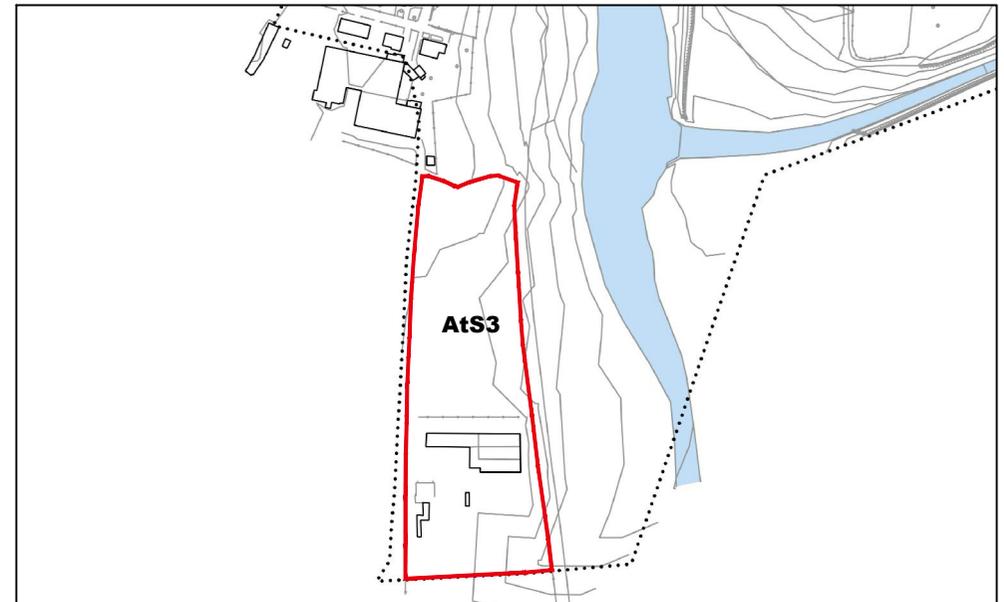
-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di trasformazione.

-Devono essere effettuate indagini preliminari al fine di escludere contaminazioni verificatesi dallo svolgimento delle attività precedentemente insediate.

-Si dovrà porre attenzione a rendere coerenti i limiti della zonizzazione acustica con le future destinazioni d'uso al fine di tutelare i futuri residenti, coordinandosi anche con le aree contermini nei comuni limitrofi.

## POTENZIALITA' INCREMENTALI

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriore rispetto a quanto indicato nelle condizioni attuative di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino a un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



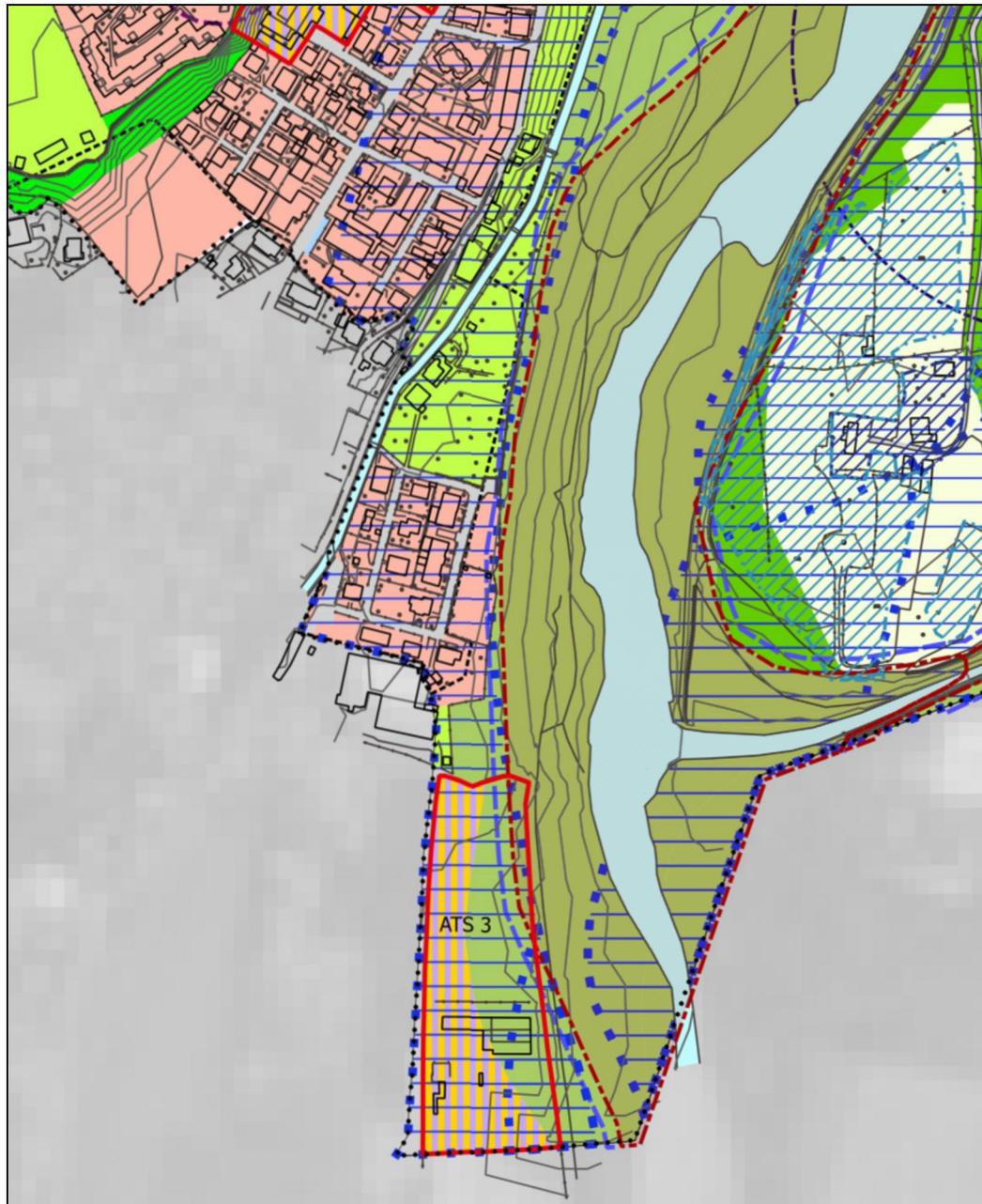
Foto aerea - estratto

# AtS3

Tavola  
Previsioni e  
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale  
..... Perimetro centro abitato

### Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

### Ambiti del Piano delle Regole

- Centro e nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito strategico interscambio
- Zona multifunzionale di Briolo

### Sistema ambientale/agricolo

- Zone destinate all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

### Ambiti del Piano dei Servizi

- Servizi e attrezzature pubbliche
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- ▲ Area per il Mercato comunale

### Elementi pregenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

### Sistema dei vincoli

- Fattibilità geologica - classe IV
- Fattibilità geologica - classe IV
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto tracciato metrotranvia di progetto
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico
- ★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
- Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

### Sistema della mobilità e infrastrutture

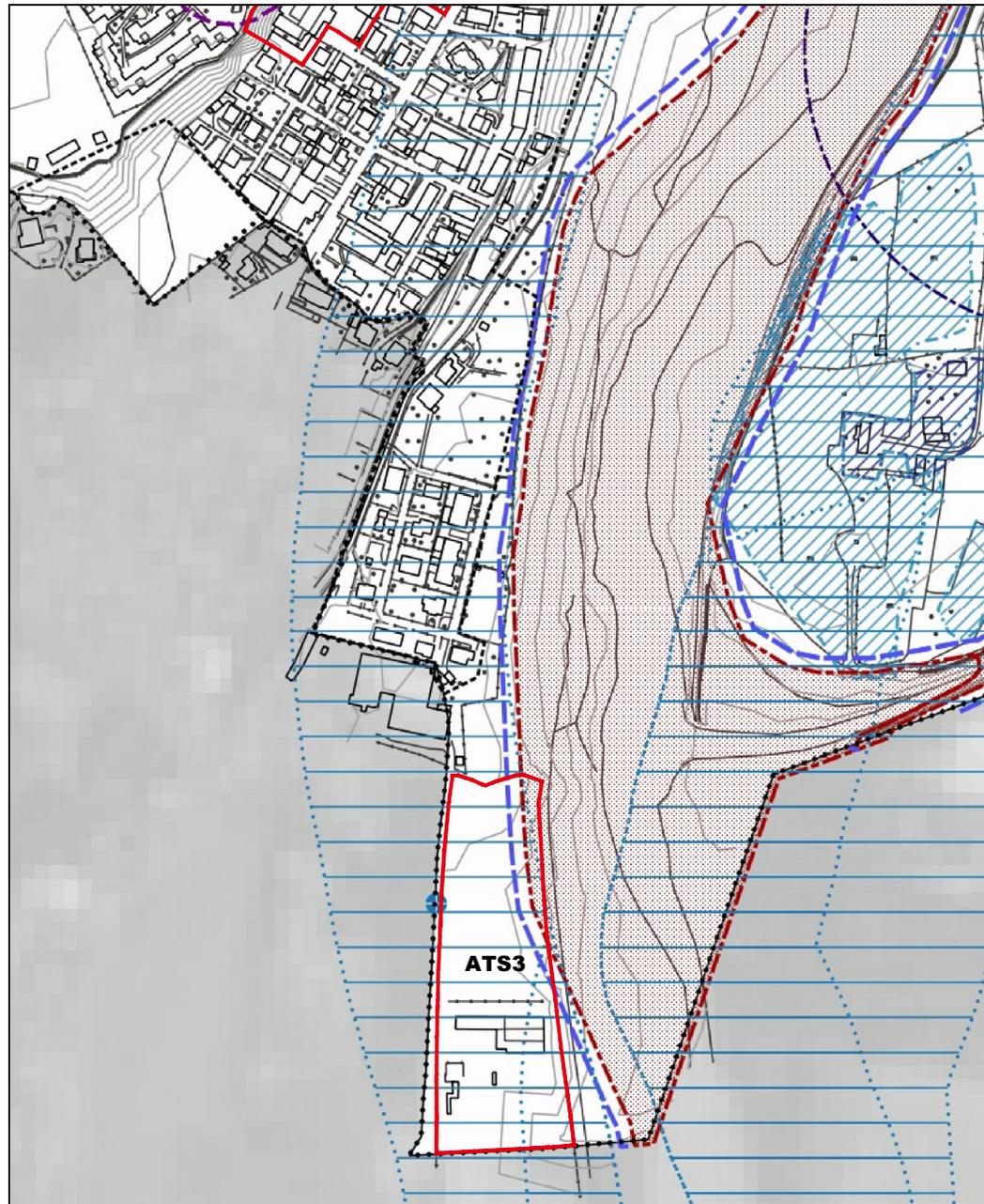
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Fermate tranviarie di previsione (fonte PTCP)
- Linea tramviaria di progetto (fonte PTCP)

# AtS3

Tavola  
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro



..... Confine comunale

### vincoli paesistici

● Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

● Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, □ comma 1, lettera c)

● Ritrovamenti archeologici

■ Ritrovamenti archeologici areali

■ Principali prospettive visuali di interesse paesaggistico (PTCP)

### vincoli ambientali

■ Boschi - PIF Provincia di Bergamo

★ Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006

### vincoli infrastrutturali

..... Linea tramviaria di progetto (PTCP)

..... Perimetro centro abitato

■ Fascia di rispetto cimiteriale

■ Fascia di rispetto ferroviaria

■ Fascia di rispetto stradale

■ DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

■ Fascia di rispetto tracciato metrotramvia di progetto

### vincoli idrogeologici

*Studio geologico*

■ Fattibilità geologica - classe IV

■ Fattibilità geologica - classe IV

■ Fascia di rispetto reticolo idrico principale

■ Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

■ Pozzi ad uso misto. Fonte: studio Geologico

■ Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

*PTUA Categorie di Rischio elementi esposti*

■ R3

■ R4