

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE di SERGNANO  
Provincia di Cremona

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE 2017

### “Documento di Piano”

#### Norme tecniche di attuazione

Testo evidenziato

Elaborato modificato a seguito accoglimento osservazioni

#### GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Antonio Ceribelli (aspetti territoriali e urbanistici)
- Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)
- Pian. Alessandro Martinelli (rete ecologica e rapporto ambientale)
- Dott. Arch. Piergiorgio Cogi (supporto redazione elaborati)
- Dott. Geol. Giovanni Bassi-studio geologico (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Geom. Silvia Lucchetti (coordinamento comunale)

luglio 2017

marzo 2018

## Capo 1 – disposizioni preliminari

### Titolo 1 – Principi e norme generali

#### Art. 1 – Generalità

Le presenti norme del documento di piano del P.G.T. di Sergnano danno indirizzi per gli altri documenti a corredo del piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, nella considerazione delle leggi statali e comunitarie e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio considerato. Il piano di governo del territorio di Sergnano nell'ottica di salvaguardare la memoria storica e l'ambiente persegue i seguenti obiettivi:

- a) conservazione e potenziamento delle zone agricole ad ovest ed est della provinciale 591 Crema-Bergamo mediante l'inserimento della viabilità campestre nel Piano dei Servizi e con l'individuazione di strumenti compensativi ;
- b) conservazione della viabilità campestre dei filari e alberature censite e introduzione di strumenti compensativi per la loro manutenzione;
- c) conservazione e recupero dei nuclei di antica formazione al fine di individuare un uso compatibile con il mantenimento delle caratteristiche originarie
- d) minimizzare la nuova occupazione di suolo rispettando il consume di suolo indicato nel P.T.C.P. della Provincia di Cremona.
- e) premialità volumetrica per le zone consolidate al fine di contribuire a quanto sopra esposto
- f) riduzione della mobilità di attraversamento con la definizione dell'assetto viabilistico alternativo già previsto dal P.R.G. **nella considerazione che la bretella realizzata dalla BREBEMI tra il casello di Romano di Lombardia e Crema, ha notevolmente ridotto la mobilità di attraversamento del paese.**
- g) realizzazione delle potenzialità espresse dal P.R.G. in termini residenziali, produttivi e dei servizi anche tramite perequazione e compensazione
- h) governo delle criticità derivanti dall'impatto indotto delle nuove infrastrutture territoriali sovracomunali

#### Art. 2 – Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

#### Art. 3 – Prevalenza degli elaborati

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da testi ed elaborati grafici che sono elencati all'inizio delle N.T.A. relative ai singoli documenti ( N.T.A. del Documento di Piano, del Piano dei Servizi ,del Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in : elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi.

Gli elaborati prescrittivi definiscono le trasformazioni del territorio, mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi di scala maggiore prevalgono sugli stessi elaborati a scala minore.

#### **Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

##### **Elaborati conoscitivi:**

##### **Tav. 1. Localizzazione principali varianti**

##### **A Quadro ricognitivo di riferimento**

Tav. 1.A.1 inquadramento territoriale

Tav. 1.A.3.1 compatibilità con il P.T.C.P. della provincia di Cremona

Tav. 1.A.3.2 compatibilità con il P.T.C.P. della provincia di Cremona

~~Tav. 1.A.4. compatibilità con il P.T.C. del parco del Serio~~

~~Tav. 1.A.4. variata compatibilità con il P.T.C. del parco del Serio~~

##### **B Quadro conoscitivo del territorio comunale**

Tav. 1.B.1 trasformazioni avvenute nelle infrastrutture e mobilità

Tav. 1.B.2.1-2-3 uso del suolo residenza ,produttivo ,servizi

Tav. 1.B.3 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi, origini del patrimonio storico

Tav. 1.B.4.1 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi, tipologie.

Tav. 1.B.4.2 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi, tipologie

Tav. 1.B.5.1 .interventi avvenuti

Tav. 1.B.5.2 .interventi avvenuti

Allegato 1-origini e formazione del patrimonio edilizio

Allegato 3-uso del suolo- misurazioni

##### **Elaborati prescrittivi:**

Tav. 1.2.1 sintesi delle strategie di piano –inquadramento inquadramento territoriale

~~Tav. 1.2.2 Sintesi delle strategie di Piano Ambiti~~

~~Tav. 1.2.2 variata Sintesi delle strategie di Piano Ambiti~~

~~Tav. 1.2.3 Ambiti agricoli specifica~~

~~Tav. 1.2.3 variata Ambiti agricoli specifica~~

Tav. 1.A.2 Prescrizioni del P.T.P.R.

~~Tav. 1.A.5 Vineoli~~

~~Tav. 1.A.5 variata carta delle tutele e salvaguardie~~

Tav. 1.B.6.1 Sistema del paesaggio-componenti del paesaggio-fisico-naturale-agrario-storico-naturale-urbano

Tav. 1.B.6.2 sistema del paesaggio-sintesi delle classi di sensibilità

~~Relazione del documento di piano variata~~

~~Norme tecniche di attuazione del documento di piano con schede degli ambiti di trasformazione variata~~

~~Tav. allegato A alle norme tecniche di attuazione~~

~~Tav. allegato B alle norme tecniche di attuazione~~

Allegato 2- Relazione del piano paesistico comunale

Tav. A Distanze dagli Allevamenti

#### **Art. 5 – Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.**

Si rimanda alla relazione sulla valutazione ambientale strategica del P.G.T.

## Capo 2 - Strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio

### Titolo 1 – Nel documento di piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

#### Quinquennio di validità del DdP

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi (rispetto all'inizio del 2008)n.

293 Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze) n. 300

Volume teorico per abitante (stanza) = 150 mc/ab

Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale mc. 45.000

Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale mq. 0,00

Superficie coperta per le attività produttive massima totale mq. 0,00

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a

livello comunale(pari alla dotazione esistente al 2007) per abitante effettivo 33,95 mq/abitante

Per abitante teorico =stanza 21,28 mq. /stanza totale al 2011

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

e livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata

20 mq/100 mq. Slp o in misura maggiore secondo il piano attuativo

### Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi deve perseguire i seguenti obiettivi con valore di indirizzi **prescrittivi**:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni rilevati e previsioni di servizi,
- b.rilievo delle potenzialità del territorio al fine di una sua fruibilità collettiva come risorsa territoriale.

Pertanto il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 8, 21,28 mq/ab. (stanza) intendendo 1 abitante teorico = mc. 150 = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Doc. di piano di cui agli articoli 3 e 4. Fatti salvi i disposti della L.R. 4/2008,eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi di cui al presente articolo o modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano,comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano.

### Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi **prescrittivi**:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Doc. di Piano di cui agli articoli 3 e 4. Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

**Pertanto il Piano delle Regole rende attuativi tutti i contenuti del Documento di Piano.**

## **Capo 3 - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

### **Titolo 1 - Disciplina generale**

#### **Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione**

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

#### **Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Ai fini della realizzazione della SIp complessiva di cui all'art. 8, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

#### **Art. 13 - Indice di zona di pertinenza**

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 16. Inoltre viene definito in euro/mq. uno standard di qualità per tutti gli ambiti di trasformazione di uguale destinazione.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità stabilito in euro viene corrisposto attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

#### **Art. 14 - Standard di qualità.**

Viene definito standard di qualità, uniformemente distribuito sulle volumetrie aggiuntive e sulle superfici aggiuntive previste dal P.G.T., il 50% di quanto edificabile, riportato a valori di realizzo di mercato e alla incidenza media del valore del terreno sul valore di realizzo, pari all'11 %; ogni intervento contribuisce quindi nella medesima misura percentuale al miglioramento generale della qualità e quantità degli standard, anche tramite la sua monetizzazione.

Poiché le volumetrie contenute negli ambiti di trasformazione sono localizzate sia nel capoluogo che nella frazione di Trezzolasco, i valori delle SLP realizzabili e delle aree cedute per compensazioni, standard, perequazioni, sono diversi in relazione ai valori effettivi di mercato, così come evidenziato nelle schede.

#### **Art. 15 - Criteri per la pianificazione attuativa**

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle schede
- la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con lo standard di qualità richiesto
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi deve essere mantenuto l'assetto storico così come si è configurato fino ad oggi e che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni che i planivolumetrici degli ambiti registrano. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione già indicate di massima nei planivolumetrici di ambito,devono essere sempre previste in fase di progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

## **Titolo 2 - Gli Ambiti di trasformazione**

### **Art. 16 - Campo di applicazione e classificazione**

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 rimanda la attuazione degli ambiti di trasformazione ai vari tipi di piani attuativi comunali,previsti dalla legislazione statale e regionale,acquisita per ogni ambito la valutazione ambientale strategica.

A seguito delle considerazioni emerse in sede di valutazione ambientale strategica riguardante la prima fase del documento di Piano del P.G.T.,appurata la ammissibilità degli ambiti di trasformazione ipotizzati ,tenuto conto delle opere di mitigazione proposte ,nella seconda fase del documento di piano e nelle presenti norme vengono accolti gli orientamenti della V.A.S.**con riferimento alle schede di verifica e valutazione dell'ambito di possibile trasformazione ,che diventano pertanto norme urbanistiche da rispettare assieme alle norme più avanti specificatei.**

**Sono quindi da contemplare nella realizzazione degli ambiti di trasformazione gli allegati 6,7,8 della valutazione ambientale del documento di piano del PGT dell'agosto 2008,e le nuove eventuali valutazioni contenute nel documento di aggiornamento del 2017.**

Si richiamano anche i principi di perequazione prima esposti che sono la base per i calcoli applicati ad ogni ambito di trasformazione contenuto nel Documento di Piano.

Le modalità di applicazione consistono nell'attribuire ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di volumetria aggiuntiva (rispetto al PRG), un indice di edificabilità uguale prescindendo dalla destinazione finale dell'area (edificata o per servizi pubblici).

Nell'ambito di trasformazione l'Amministrazione Comunale oltre alla cessione e realizzazione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria,richiede uno standard di qualità aggiuntiva ,che può essere soddisfatto o con realizzazione di opere pubbliche o con cessioni di aree per servizi o edilizia convenzionata ed economica popolare,o con monetizzazioni.

Lo standard di qualità corrisposto è quantificato in modo omogeneo su tutte le volumetrie aggiuntive di PGT ed è pari al 50% delle volumetrie stesse;queste vengono riassegnate all'operatore dopo averle trasformate in SLP,ipotizzando la loro commercializzazione a € 1.400 /mq. di SLP ed avere determinato nell'11% la incidenza dell'area urbanizzata all'interno della cifra di 1.400 €,area che deve essere ceduta o monetizzata al Comune per compensazione della volumetria riassegnata.

Il piano attuativo,che deve essere proposto nel periodo di tempo di validità del Documento di Piano,cioè 5 anni, determina in modo definitivo la aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle che devono essere cedute al comune per realizzare servizi,ma comunque devono essere rispettate le quantità che sono contenute nell'ambito specifico di trasformazione e nelle schede che sono allegate alle N.T.A. del Documento di Piano e che hanno valore di **indirizzo prescrittivo**.

**Al fine di meglio specificare ,i planivolumetrici allegati alle schede hanno valore puramente indicativo ,così come le schede che costituiscono il supporto per la determinazione dello standard di qualità (perequazione). In fase di piano attuativo i planivolumetrici potranno essere proposti anche in modo diverso,ferme restando le quantità ,i parametri e gli obblighi contenuti nelle schede stesse.**

Gli ambiti di trasformazione sono :

## **AMBITO 1**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Completamento dei tracciati stradali del P.R.G.
- Realizzazione parco urbano di caratteristiche comunali nell'ambito 1
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, servizio del verde .

### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 7000
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 9.900 circa
- Indice fondiario: variabile nei sub-comparti secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 26,50 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. 26,5 mq/ab.per le volumetrie già assegnate dal P.R.G. parcheggi secondo schema di ambito.

### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione strada interna
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni ed eventuale attivazione dell'ambito attraverso più sub-ambiti funzionali.

### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale esistente a sud del paese, fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco del Serio,
  - prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

**CONTO ECONOMICO : AMBITO A.1 SCHEDA**

	<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	9'900,00	0,80	7'000,00	( mc. 7'000,00 /150 ) x 26,5 <del>mq. 1'236,00</del> - mq. 1.245

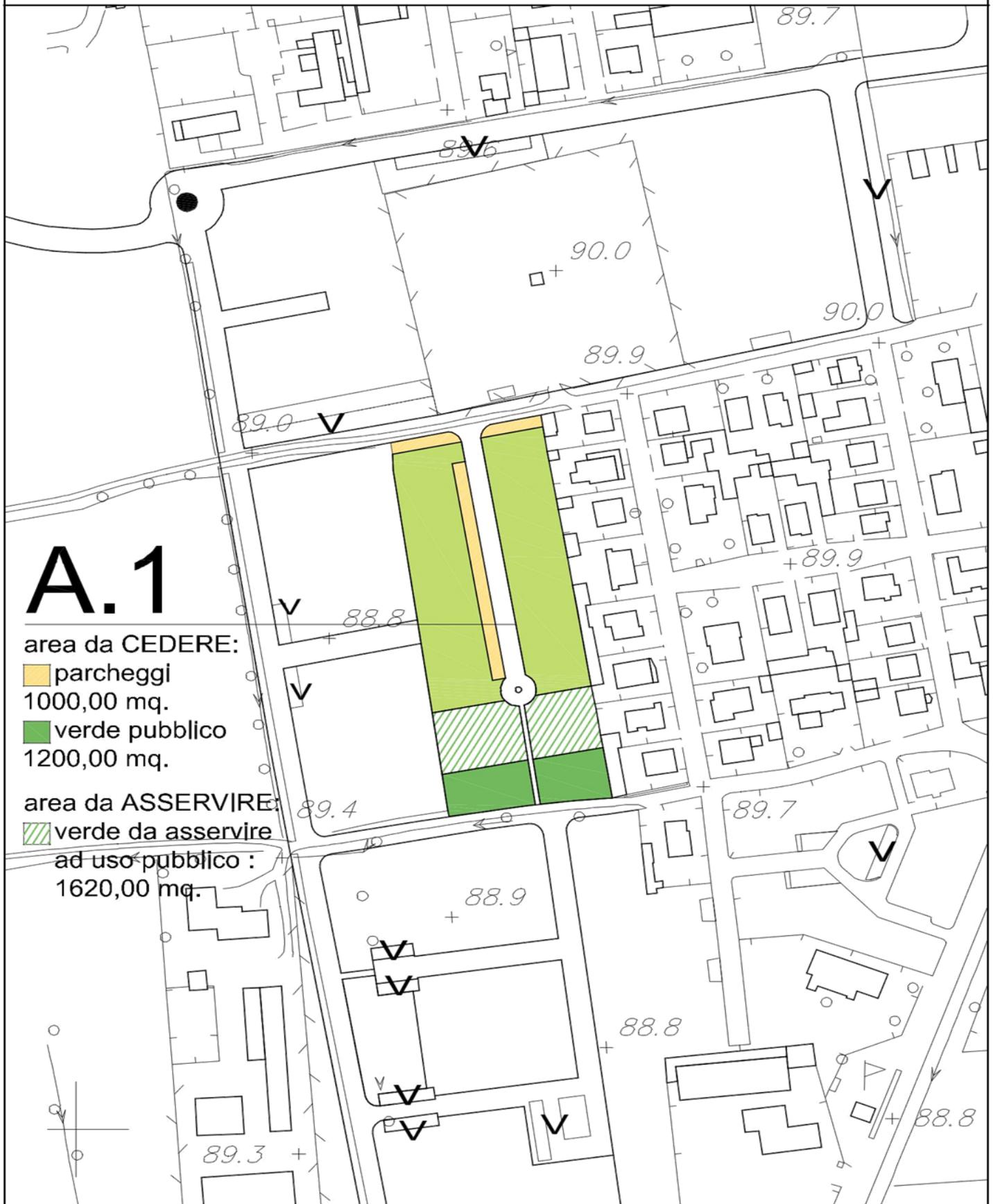
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di ~~80,00 €/mq.~~ **35,00 €/mq.** mentre quello urbanizzato è ~~155,00 €/mq.~~ **80,00 €/mq**

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
Op.	abitazioni	mc. 7'000,00	mc. 7'000,00 / 2 mc. 3'500,00	mc. 3'500,00 / 3 m mq. 1'166,00	mq. 1'166,00 x 1'400,00 € 1'633'333,00	(1'633'333,00 x 11)/100 € 179'646,00	€ 179'646,00/155 €/mq. mq. 1'159,00
		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 26,5 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione <del>155,00 €/mq</del> <b>80,00/mq.</b>	mq.	€.
Op.	P.g.t. : ( 7'000,00 / 150 ) x 26,5 = mq. <del>1'236,00</del> <b>1.245,00</b>	1'159,00 + <del>1'236,00</del> 0 1.245 mq. <del>2'395,00</del> <b>mq.2.404,00</b>	<del>2'200,00</del> verde 835 parcheggi 503 mq. 1.338,00	<del>2'395,00 - 2'200,00</del> 2.404 - 1.338 mq. <del>195,00</del> mq. 1.066,00	<del>mq. 195,00 x €/mq. 155</del> mq. 1.066,00 x 80,00 € <del>30'225,00</del> <b>€ 85.280,00</b>	A debito 195,00 mq. 1.066,0	A debito <del>30'225,00 €</del> <b>85.280,00</b>

# Ambito A.1 -



## A.1

area da CEDERE:

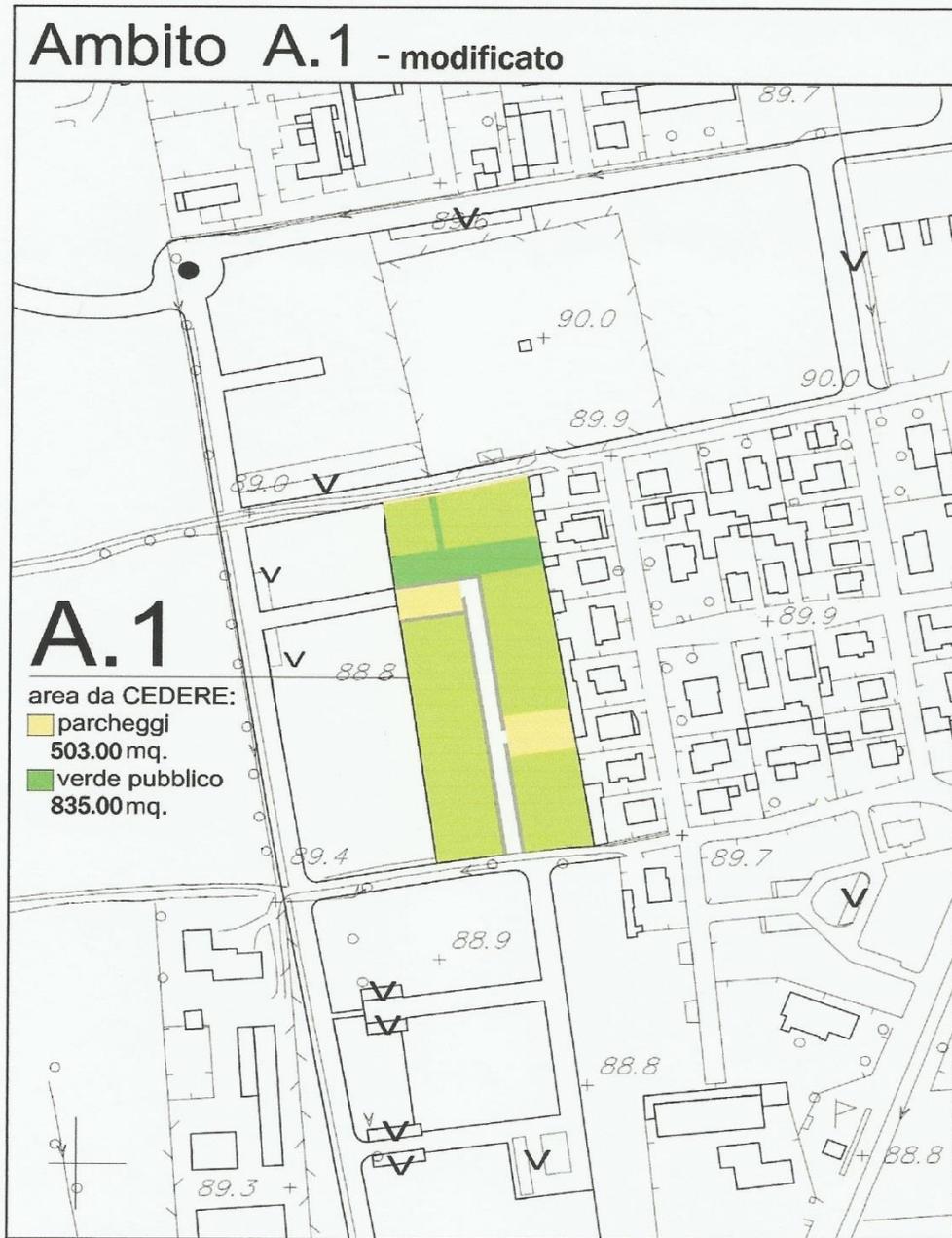
 parcheggi  
1000,00 mq.

 verde pubblico  
1200,00 mq.

area da ASSERVIRE:

 verde da asservire  
ad uso pubblico :  
1620,00 mq.

AMBITO A1 - MODIFICATO



10

Aree da cedere verde pubblico mq. 835 , parcheggi mq. 503

## **AMBITO 2**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Rilascio di allevamento agricolo obsoleto
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive assegnate
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la provinciale 519

### **Funzioni da accogliere**

- residenza verde da asservire all'uso pubblico

### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 11.916 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda
- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 26,50 per i volumi aggiuntivi di P.G.T.secondo schema di ambito.

### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata delle aree di compensazione
- Applicazione standard di qualità

### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli insediamenti a sud e a nord e i percorsi campestri a nord di Trezzolasco
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.-P.E.E.P.

### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutte le aree necessarie alla collettività alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

- 1 Il transito dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente e/o di nuova previsione ,senza alcun accesso diretto dalla ex S.S.591
- 2 Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovranno essere realizzati idonei attraversamenti ciclo-pedonali protetti ,di connessione tra l'ambito ,le aree adiacenti ed il percorso ciclo-pedonale esistente posto in lato sinistro della ex.S.S.591

**CONTO ECONOMICO : AMBITO A.2 – Trezzolasco SCHEDA**

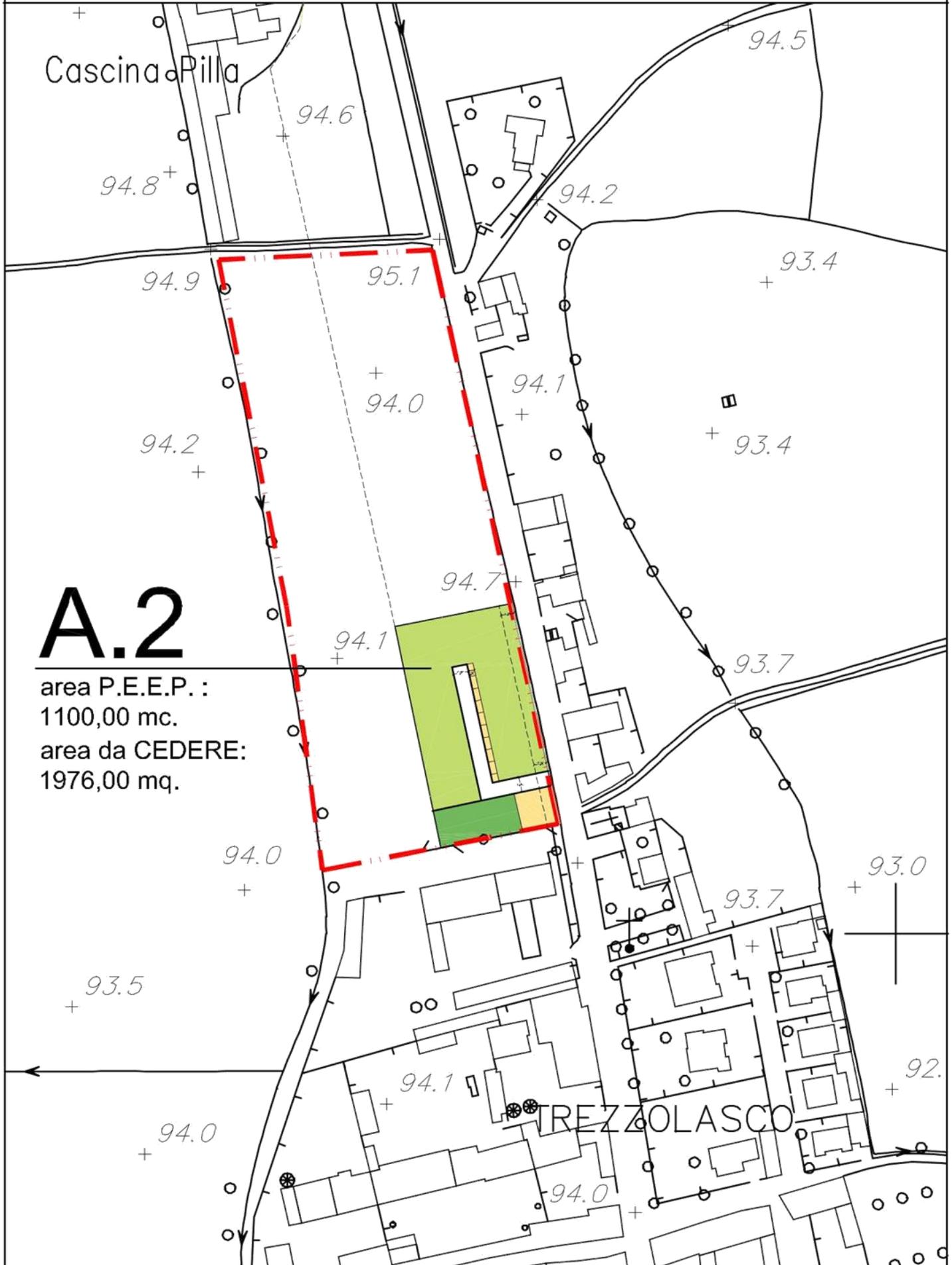
	<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	12'160,00	0,98	11'916,00	( mc. 11'916,00 /150 ) x 26,5 mq. 2'105,00

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'100,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 121,00 €/mq. (11% )  
 (i valori di realizzo, dell'area urbanizzata e non sono inferiori perchè l'ambito è localizzato nella frazione di  
 Trezzolasco) Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 15,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 90,00 €/mq.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 26,5 mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8	
Richiesta N°	Ambito di trasforma- zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'100,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 121,00 €/mq.	
Op.	abitazioni	mc. 11'916,00	mc. 11'916,00 / 2 mc. 5'958,00	mc. 5'958,00 / 3 m mq. 1'986,00	mq. 1'986,00 x 1'100,00 € 2'184'600,00	(2'184'600,00 x 11)/100 € 240'306,00	€ 240'306,00 / 121,00 €/mq. mq. 1'986,00	
		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 26,5 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 90 €/mq.	mq.	€.	
Op.	P.g.t. : ( 11'916,00 / 150 ) x 26,5 = mq. 2'105,16	1'986,00 + 2'105,16 mq. 4'091,00	mq. 1'976,00	4'091,00 - 1'976,00 mq. 2'115,00	mq. 2'115,00 x €/mq.90 € 190'350,00	A debito 2'115,00	A debito 190'350,00	

Poiché l'ambito si deve realizzare con mc. 1'200,00 di edilizia economica e popolare, il cui valore di realizzo è inferiore a quello di mercato (massimo € 1'050,00 al mq. di SLP), la cifra a debito da corrispondere viene fissata in € 140'000,00

# Ambito A.2 - Trazzolasco



## A.2

area P.E.E.P. :  
1100,00 mc.

area da CEDERE:  
1976,00 mq.

### **AMBITO 3**

#### **Obiettivi della trasformazione**

- Realizzazione verde da asservire all'uso collettivo e della pista ciclopedonale nella parte centrale del quartiere in collegamento con il sistema del verde lungo il parco del del fiume Serio e con il Santuario del Binengo

- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive
- Recuperare dall'ambito mq. 4.000 quale area edificabile comunale da utilizzare per compensazione di altre cessioni di aree

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, verde di utilizzazione collettiva

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 34.800
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 43.500 circa
- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 26,5 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. parcheggi secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale interno al quartiere
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni.

#### **Contenuti degli interventi**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale di quartiere fra gli ambiti di trasformazione a ovest e il Parco del Serio,
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L. –P.E.E.P

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

**CONTO ECONOMICO : AMBITO A.3 SCHEDA**

	<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	44'060,00	0,79	34'800,00	( mc. 34'800,00 /150 ) x 26,5 mq. 6'148,00

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

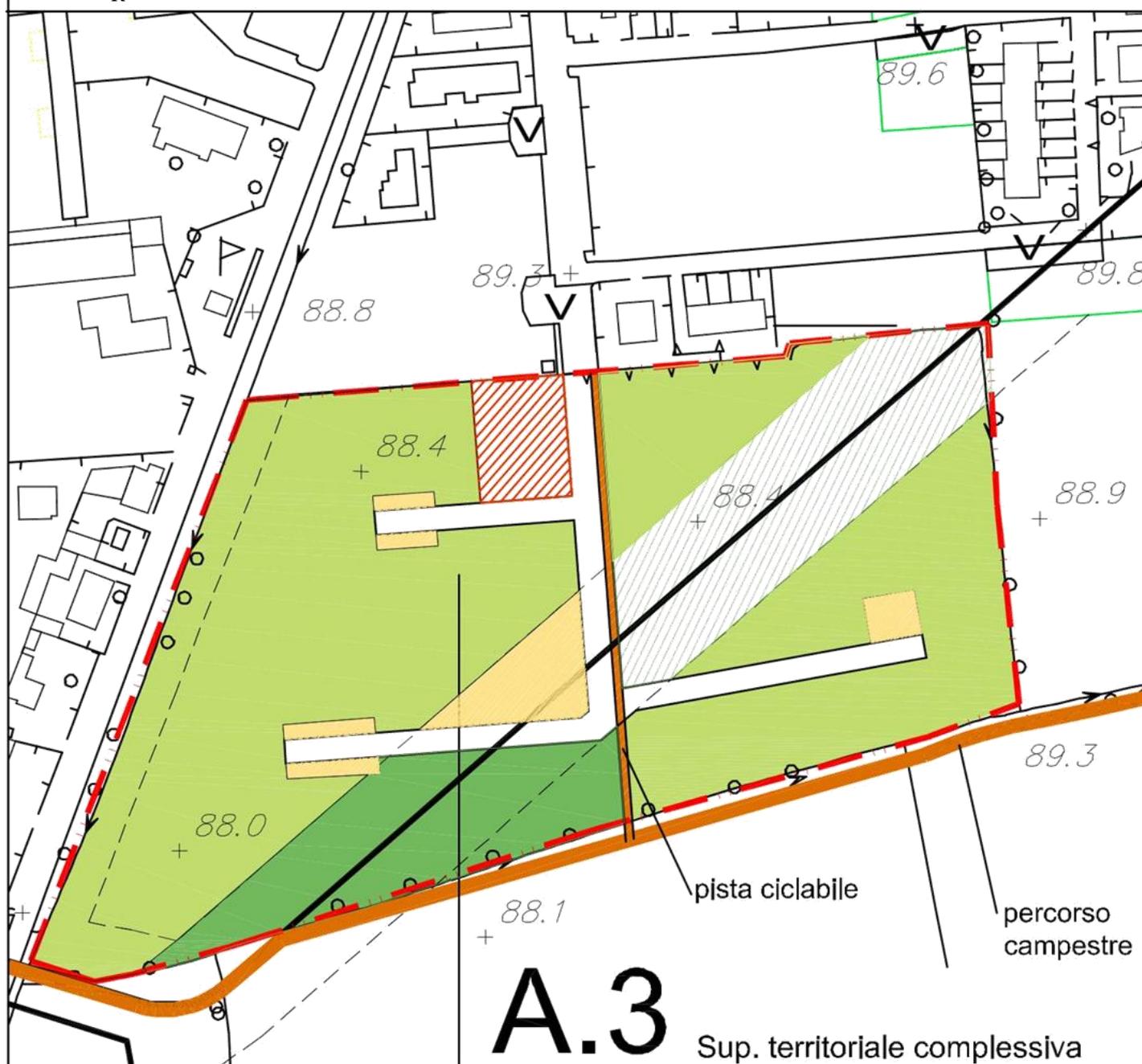
Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di ~~80,00 €/mq.~~ 35,00 €/mq mentre quello urbanizzato è ~~155,00 €/mq.~~ 180,00 €/mq.

Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8	
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.	
Op.	abitazioni	mc. 34'800,00	mc. 34'800,00 / 2 mc. 17'400,00	mc. 17'400,00 / 3 m mq. 5'800,00	mq. 5'800,00 x 1'400,00 € 8'120'000,00	(8'120'000,00x11)/100 € 893'200,00	€ 893'200,00/155 €/mq. mq. 5'762,58	
	9		10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 26,5 mq./ab.)		Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op.	P.g.t. : ( 34'800,00 / 150 ) x 26,5 = mq. 6'148,00		5'762,58 + 6'148,00 mq. 11'910,58	1'200,00 per compensazione 6'700,00 standard da cedere mq. 7'900,00	11'910,58 - 7'900,00 mq. 4'010,58	mq. 4'010,58 x <sup>€/mq.155</sup> <del>€/mq.805</del> <b>621'639,90</b> <b>320.846,40</b>	A debito <b>4'010,58</b>	A debito <b>621'639,90</b> <b>320.846,40</b>

# Ambito A.3 -



## A.3

Sup. territoriale complessiva  
Ambito A3 : 44060 mq.

area da CEDERE:

■ parcheggi : 3300,00 mq.  
■ verde pubblico : 3400,00 mq.

Tot. standard : 6700,00 mq.  
da Cedere

■ area edif. ceduta  
per compensazioni: 1200,00 mq.  
agli ambiti A4 e A6

Tot. aree : 7900,00 mq.  
da Cedere

area da ASSERVIRE:

■ verde da asservire  
ad uso pubblico :  
5400,00 mq.

## **AMBITO 4**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Completamento strada alternativa ad ovest
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive assegnate

### **Funzioni da accogliere**

- infrastruttura stradale

### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda
- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 26,50 per i volumi aggiuntivi di P.G.T.secondo schema di ambito.

### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata delle aree necessarie per l'infrastruttura
- Applicazione standard di qualità
- Realizzazione strada ad ovest

### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco del Serio,
  - prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini da realizzare nell'ambito 3
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L. –P.E.E.P

### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutte le aree necessarie per la strada alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.4 – Nuova Strada

	<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	4'500,00	0,30	1'350,00	( mc. 1'350,00 /150 ) x 26,5 mq. 238,00

### SCHEDA - Ambito A.4

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di ~~80,00 €/mq~~ 35,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è ~~155,00 €/mq~~ 80,00 €/mq

Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8	
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.	
Op.	abitazioni	mc. 1'350,00	mc. 1'350,00 / 2 mc. 675,00	mc. 675,00 / 3 m mq. 225,00	mq. 225,00 x 1'400,00 € 315'000,00	(315'000,00x11)/100 € 34'650,00	€ 34'650,00/155 €/mq. mq. 223,54	
	9		10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 26,5 mq./ab.)		Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op.	P.g.t. : ( 1'350,00 / 150) x 26,5 =  mq. 119,25		223,54 + 119,25 mq. 342,79	mq. 0,00	342,79 - 0,00 mq. 342,79	mq. 342,79 x <del>€mq.155</del> 80,00 €/mq <del>€ 53'132,45</del> €27.423,20	A debito  <b>342,79</b>	A debito <del>53'132,45</del> <b>€27.423,20</b>

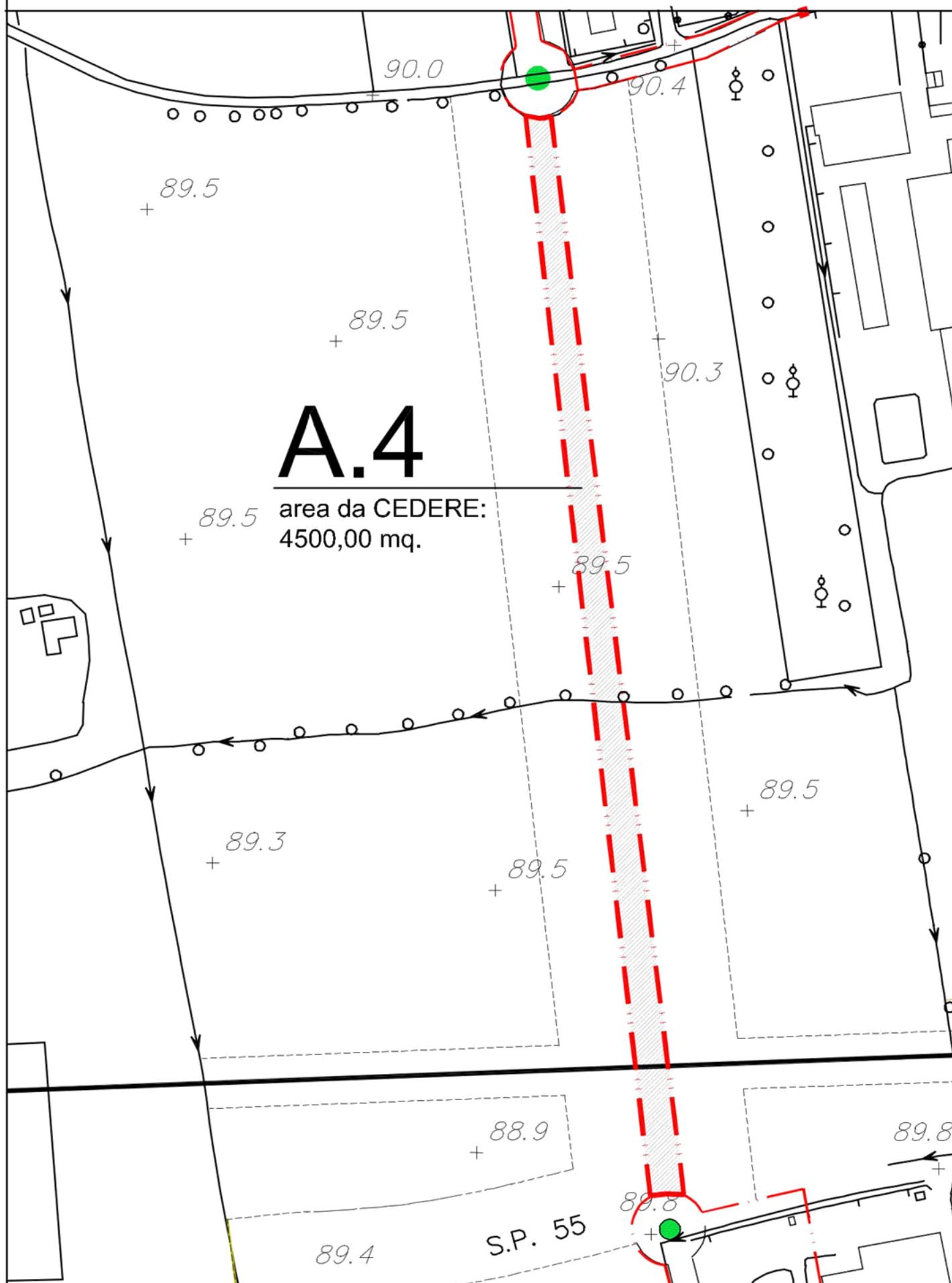
GLI OPERATORI però CEDONO AL COMUNE L'AREA PER LA STRADA : mq. 4'500,00 ad un prezzo di vendita che viene valutato di € 15 al mq. (terreno agricolo) : mq. 4'500,00 x € 15 al mq. = €. 67'500,00

Il Comune mette a disposizione mq. 900,00 (parte dei 1'200,00mq. localizzati nell'ambito A.3) per permettere l'edificazione della volumetria aggiuntiva ad un prezzo di ~~155,00 €/mq~~ 80,00€/mq : mq. 900,00 x € ~~155,00~~ 80,00€/mq al mq. = €. ~~139'500,00~~ € 72.000

**Pertanto la partita economica tra Comune e operatori vede :**

- €. ~~139'500,00~~ 72.000 da dare al Comune per il terreno messo a disposizione :
- €. ~~53'132,45~~ 27.423 da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere
- €. 67'500,00 (da avere dal Comune per il terreno ceduto per la strada )
- €. ~~125'132,45~~ 31.923 (da dare al Comune)

# Ambito A.4 - nuova strada



## **ANNULLATO**

### **AMBITO 5**

#### **Obiettivi della trasformazione**

- Recupero di immobile nel centro storico di Sergnano
- Consolidamento di strada alternativa di servizio al margine del centro storico

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza.

#### **Indici (di massima)**

- Volume aggiuntivo all'esistente.: vedi scheda
- Indice fondiario: esistente e secondo la scheda
- Superficie a standard :vedi scheda.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Destinazione di ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni.

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Applicazione standard di qualità
- Altezza massima: vedi scheda

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

#### **Strumenti attuativi**

- P.L.I. P.P. o P.L. P.E.E.P

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 100% nel quinquennio di validità del DdP.

ANNULLATO

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.5—Centro Storico di Sergnano

	OPERATORE			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	esistente	/	esistenti 4'420,00 in gronda	$(mc. 4'420,00 / 150) \times 26,5$ mq. 780,87

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

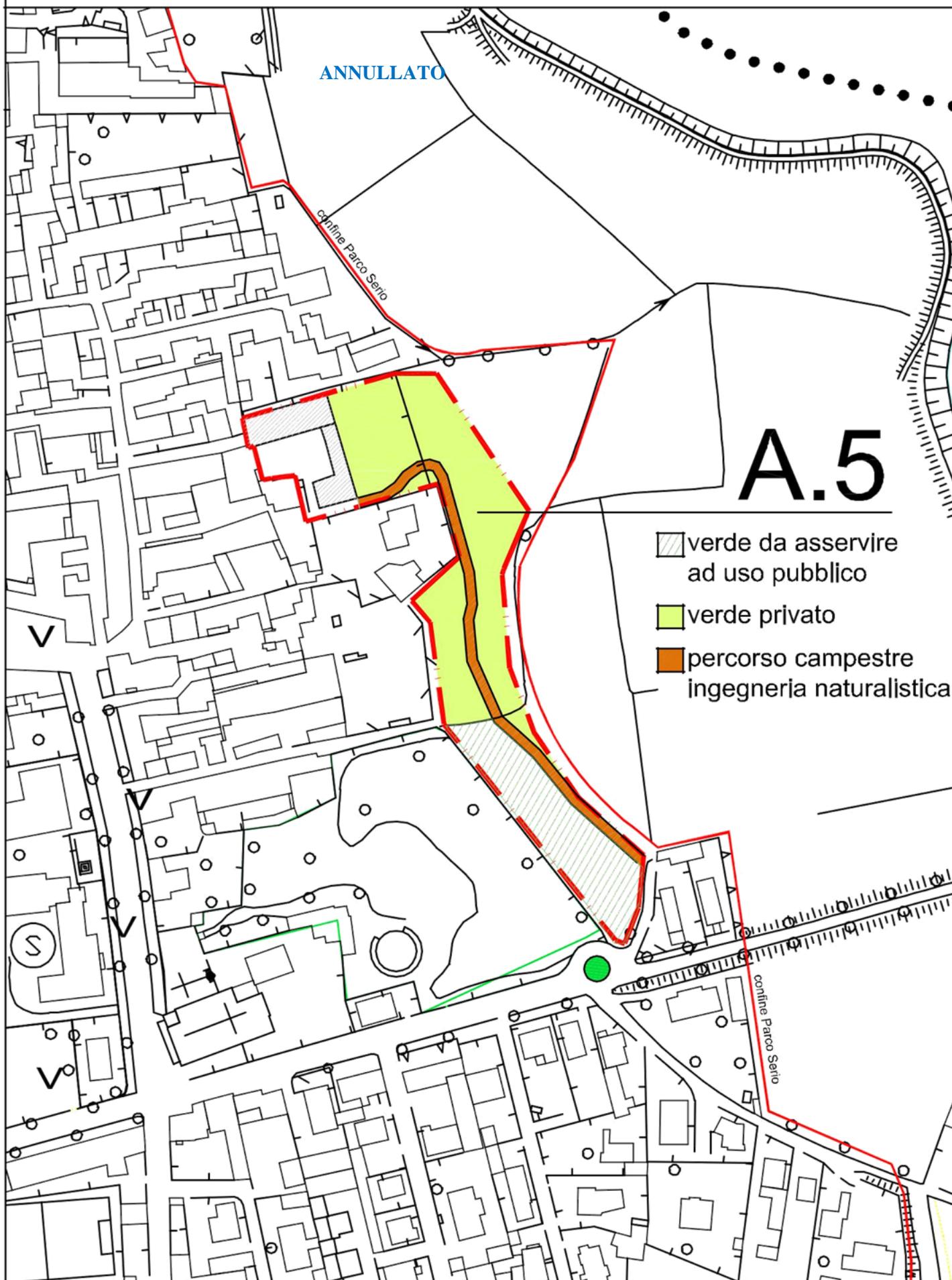
Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.

Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma- zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
Op.	abitazioni	mc. 0,00	Non computato mc. 0,00	Non computato mq. 0,00	Non computato mq. 0,00	Non computato mq. 0,00	Non computato mq. 0,00

	9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab.; P.G.T. 26,5 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10—11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op.	$P.g.t. : (4'420,00 / 150) \times 26,5 =$ mq. 780,87	0,00 + 780,87 mq. 780,87	mq. 0,00	780,87 - 0,00 mq. 780,87	mq. 780,87 x €/mq. 155 € 121'034,85	A debito <b>780,87</b>	A debito <b>121'034,85</b>

# Ambito A.5 - Centro Storico di Sergnano



## **AMBITO 6**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Completamento della rete di percorsi campestri nel territorio a nord del paese
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive assegnate

### **Funzioni da accogliere**

- percorso ciclopedonale nel verde

### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda
- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 26,50 per i volumi aggiuntivi di P.G.T.secondo schema di ambito.

### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata delle aree necessarie per il percorso
- Applicazione standard di qualità
- Realizzazione percorso campestre

### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra il territorio nord e la parte di territorio sud non ancora collegato ,lungo la roggia Alchina.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere da realizzare nell'ambito 3
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.-P.E.E.P

### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 100% nel quinquennio di validità del DdP.

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.6 – Nuovo percorso ciclo-pedonale

	<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	1'500,00	0,30	450,00	( mc. 450,00 /150 ) x 26,5 mq. 79,50

### SCHEDA - Ambito A.6

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di ~~80,00 €/mq.~~ 35,00 €/mq mentre quello urbanizzato è ~~155,00 €/mq.~~ 80 €/mq

Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8	
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.	
Op.	abitazioni	mc. 450,00	mc. 450,00 / 2 mc. 225,00	mc. 225,00 / 3 m mq. 75,00	mq. 75,00 x 1'400,00 € 105'000,00	(105'000,00x11)/100 € 11'550,00	€ 11'550,00/155 €/mq. mq. 74,52	
	9		10	11	12	13	<b>Bilancio</b>	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 26,5 mq./ab.)		Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op.	P.g.t. : ( 450,00 / 150 ) x 26,5 =  mq. 79,50		74,52 + 79,50 mq. 154,02	mq. 0,00	154,02 - 0,00 mq. 154,02	mq. 154,02 x <del>€/mq. 155</del> €80 <del>€ 23'873,10</del> 12.321,6	A debito <b>154,02</b>	A debito <b>23'873,10</b> 2.321,6

GLI OPERATORI però CEDONO AL COMUNE L'AREA PER LA STRADA : mq. 1'500,00 ad un prezzo di vendita che viene valutato di € 15 al mq. (terreno agricolo) : mq. 1'500,00 x € 15 al mq. = € 22'500,00

Il Comune mette a disposizione mq. 300,00 (parte dei 1'200,00mq. localizzati nell'ambito A.3) per permettere l'edificazione della volumetria aggiuntiva ad un prezzo di ~~155,00 €/mq.~~ 80 €/mq : mq. 300,00 x ~~€155,00 al mq.~~ 80 €/mq = ~~€ 46'500,00~~ €24.000

**Pertanto la partita economica tra Comune e operatori vede :**

€ ~~46'500,00~~ 24.000 da dare al Comune per il terreno messo a disposizione

€ ~~23'873,10~~ 12.321,6 da dare al Comune per monetizzazione standard

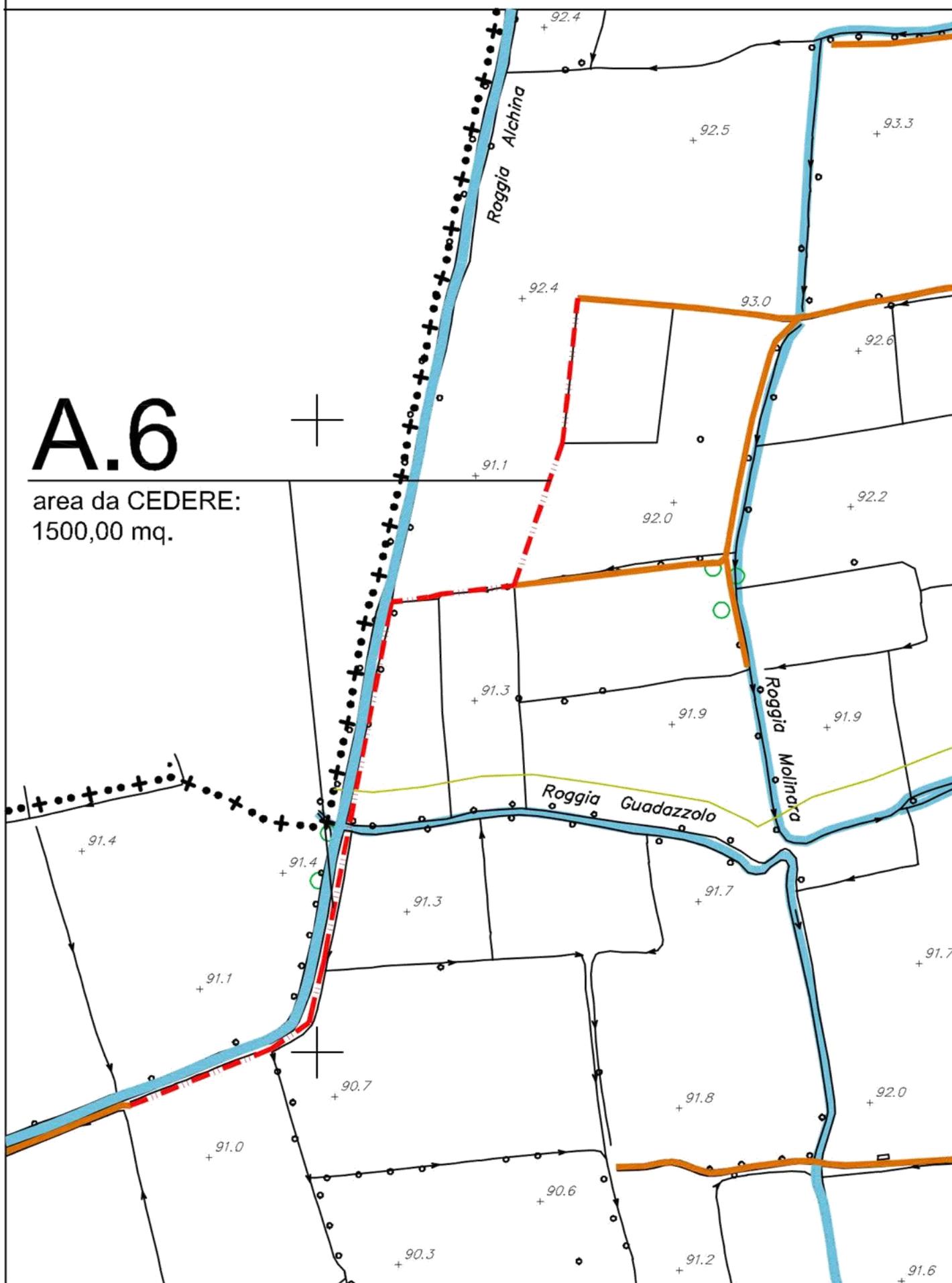
€ 22'500,00 (da avere dal Comune per il terreno ceduto per la strada )

€ ~~47'873,10~~ € 14.821,6 (da dare al Comune)

# Ambito A.6 - percorso ciclo-pedonale

## A.6

area da CEDERE:  
1500,00 mq.



## AMBITO A. 7

### AMBITO AGRICOLO E2 SOGGETTO A PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AGRICOLA UNITARIA

#### Obiettivi della trasformazione

- Comprende un 'area già individuata come ambito agricolo dal PGT del 2009 ..
- Il PGT già assoggettava l'area, a progetto di valorizzazione unitaria dell'ingresso sud del paese, progetto nel quale trovasse posto il mantenimento e potenziamento della visuale esistente e la concretizzazione del cono visuale di percezione indicato nelle tavole di Piano.
- L'ambito comprende al margine est in senso nord sud, la ciclabile attrezzata realizzata dal comune di Sergnano negli anni passati ,che corre parallela alla provinciale 591 e alla roggia.
- La pista si pone in continuità con il percorso ciclabile sulla riva destra del Serio che proveniente da Mozzanica ed è individuato coincidente con i percorsi campestri, da Trezzolascio a Sergnano, dove si collega con la parte attrezzata lungo la SP 591 ,per proseguire poi verso Crema .
- Il percorso della pista nord sud interseca nel comune di Sergnano, la direttrice dei percorsi ciclo-pedonali est -ovest che proviene da Capralba e che ,anche nelle intenzioni del Piano dell'alto cremasco ,vorrebbe collegare il PLIS dei fontanili di Capralba, Torlino Vimercati, Vailate e Pieranica, con il parco del Serio e con Casale Cremasco e il suo museo dell'acqua ,nello stesso tempo rappresentando un itinerario eno gastronomico sulla stessa direttrice .
- La Rete Ecologica provinciale fa appartenere il territorio comunale di Sergnano agli elementi di primo livello della RER regionale , nel quale devono essere affrontati con opportune attenzioni, gli eventuali nuovi insediamenti in territorio agricolo  
Infatti nell'ambito A7 ,ogni nuovo intervento destinato all'agricoltura, ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R.12/2005, deve comprendere le opere di mitigazione ,volte a ottimizzare l'inserimento.
- Nel progetto di valorizzazione agricola unitaria dell'ambito A.7 ,vengono perciò indicate le opere di mitigazione che dovranno corredare i progetti delle nuove costruzioni agricole nell'ambito, progetti che pertanto saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato. L'insediamento recente della nuova stazione della Snam ad ovest dell'ambito agricolo di valorizzazione unitaria ,come definito dal PGT vigente e i relativi impegni che derivano al comune per la stesura del Documento ERIR ,suggeriscono di progettare la valorizzazione dell'ambito ,prioritariamente concentrando l'interesse ,sul potenziamento della ciclopedonale esistente collegata con la ciclopedonale del parco del Serio.
- Il progetto specifico tende a mitigare anche l'impatto del nuovo insediamento della SNAM e a potenziare le caratteristiche agricole dei terreni anche con insediamenti di cui all'art.59 comma 1 della L.R.12 (*quali stalle, silos, serre, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli*) conformemente a quanto già previsto dal PGT vigente e ,appositamente descritti nel presente piano.
- Il progetto dà indicazione di raggruppare lungo la ciclabile esistente l'insediamento di vendita che diventa così anche attrezzatura per eventi ,esposizioni temporanee a diretto contatto con una zona ombreggiata di sosta a servizio della ciclabile nella quale sia presente acqua anche nebulizzata ,una zona ristoro e parco giochi sempre illuminato.
- Il progetto vuole anche considerare, il punto di vendita e di ristoro, come un possibile accesso alla zona dei ritrovamenti archeologici, qualora fossero visibili, all'interno dei recenti scavi per la nuova centrale SNAM ,da raggiungere attraverso percorsi campestri esistenti ,con opportuni accordi con la società.
- Nel progetto di valorizzazione si propone nella tavola **allegato A** :
  - 1 ) la valorizzazione della pista ciclabile con la messa a dimora di carpini sul lato ovest della pista;
  - 2 ) la valorizzazione della pista con il potenziamento delle rive del canale con essenze della pianura irrigua come gigli, iris ,calle ,canne lacustri;
  - 3 ) la differenziazione delle colture nei diversi appezzamenti ,con il potenziamento delle essenze che li dividono ,già rilevate e contenute nelle tavole del PGT. Si demanda alla competenza degli operatori la scelta delle colture, nella considerazione che eventuali altre colture come la canapa, il bambù ,lo zafferano il mandorlo, possono contribuire anche alla costruzione di un diverso paesaggio. ;
  - 4 ) la formazione di una zona ombreggiata attrezzata per il ristoro a servizio della pista ciclabile a sud del comparto A, nel comparto B, e un insediamento agricolo produttivo nel comparto C.

5 ) la formazione di una barriera di nuove piante a sud ovest dell'ambito comparto B per mitigare eventuali nuovi fabbricati per allevamenti.

- Nel progetto di valorizzazione si propone nelle tavole **allegato A e B** :

- 1 ) la definizione planivolumetrica dei comparti A,Be C e delle aree di parcheggio di servizio;
- 2 ) la definizione di massima dello svincolo stradale con la continuazione della pista ciclabile e le corsie di inserimento sulla S.P. 591,demandando al P.A. le specifiche e alla A.P. i relativi nulla osta.



Estratto di individuazione su base ortografica

### **- Funzioni da accogliere**

- Agricoltura nel perimetro del piano di valorizzazione
- Superficie territoriale del piano di valorizzazione : S.T mq 155.000

### **comparto A** nel piano di valorizzazione.

, lavorazione , conservazione e vendita di prodotti agricoli ai sensi dell'art.59 della L.R.12/2005

- Superficie territoriale : S.T mq 14.400

### **Indici (di massima)**

- Superficie coperta per edificio nel comparto A mq. 672
- Superficie netta di pavimento per edificio nel comparto A mq.250 per lavorazione,conservazione esposizione e vendita di prodotti agricoli

mq. 85 per la vendita di prodotti agricoli  
Superficie lorda di pavimento per edificio nel comparto A per conservazione e vendita prodotti agricoli mq. 335

Superficie lorda di pavimento per edificio nel comparto A per abitazione custode mq. 90

Volume edificabile per edificio nel comparto A per conservazione e vendita prodotti agricoli mc.1.340

Volume edificabile per edificio nel comparto A per abitazione custode mc. 270

Altezza conservazione prodotti agricoli mt. 4,00

Altezza vendita prodotti agricoli mt. 8,00

Altezza appartamento custode mt. 3,00

### **comparto B** nel piano di valorizzazione

- conservazione e vendita di prodotti agricoli ai sensi dell'art.59 della L.R.12/2005
- Superficie territoriale : S.T mq 12.000

### **Indici (di massima)**

- Superficie coperta per edificio nel comparto B mq. 100
- Superficie netta di pavimento per edificio nel comparto B mq.100 per vendita prodotti agricoli

### **comparto C** nel piano di valorizzazione

- Superficie coperta e netta : secondo NTA del P.d.R.
- Superficie territoriale : S.T mq 10.000

## **Contenuti da convenzionare**

### **Comparto A**

- Cessione negoziata di tutti gli standard 200% della SLP
- Applicazione standard di qualità (vedi schema planivolumetrico comparto A)
- Cessione aree eccedenti lo standard comunale anche a scemuto dello standard di qualità
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a 5 anni e attivazione dell'ambito

### **- Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Altezza massima due piani fuori terra (max H 8,00)
- Vincoli ambientali

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

### **Strumenti attuativi**

- Permesso di costruire convenzionato.

### **Priorità da convenzionare**

- cessione o monetizzazione degli standard alla stipula della convenzione
- applicazione dello standard di qualità
- opere di ciclabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione.
- realizzazione edilizia nei cinque anni di validità del DdP
- parcheggi secondo lo schema del Piano di Valorizzazione.comparto A(**Allegati A e B**)

### **Comparto B**

- Applicazione standard di qualità (vedi schema planivolumetrico comparto A)
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a 5 anni e attivazione dell'ambito

#### **- Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Altezza massima un piano fuori terra (max H 3,50)
- Vincoli ambientali

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

#### **Strumenti attuativi**

- Permesso di costruire convenzionato.

#### **Priorità da convenzionare**

- applicazione dello standard di qualità
- opere di ciclabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione.
- realizzazione edilizia nei cinque anni di validità del DdP

### **Comparto C**

- Applicazione standard di qualità = sistemazione a sud della pista ciclabile

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Altezza massima secondo N.T.A. del P.d.R.
- Vincoli ambientali

#### **Strumenti attuativi**

- Permesso di costruire convenzionato.

#### **Priorità da convenzionare**

- applicazione dello standard di qualità
- opere di ciclabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione.
- realizzazione edilizia nei cinque anni di validità del DdP

## SCHEDA TECNICA AMBITO A 7

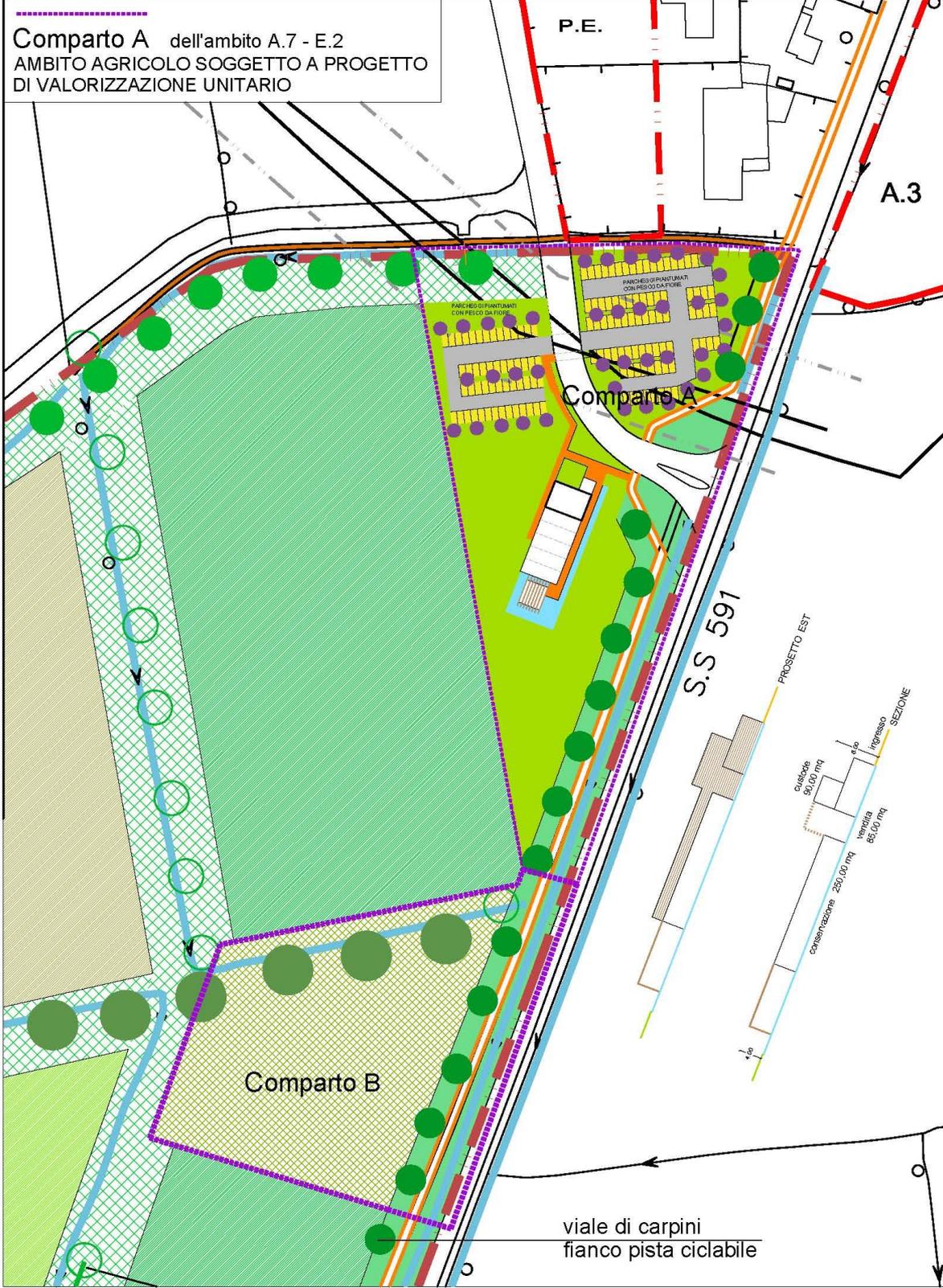
<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	ambito di valorizzazione agricola con i disposti dell'art.59 della L.R.12/2005	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	<p>intervento preventivo soggetto a Piano di Valorizzazione Agricolo nella parte agricola.</p> <p style="text-align: right;">Permesso di costruire convenzionato sui comparti A,B e C secondo schema planivolumetrico contenuti negli allegati A e B delle NTA del D.d.P..</p>	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: St	Mq 155.000
	Superficie territoriale comparto A	Mq 18.500 comparto A
	Superficie territoriale comparto B	Mq. 12.000 comparto B
	Superficie territoriale comparto C	Mq. 10.000 comparto C
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	Volume	<p>Mc 1.610 comparto A</p> <p>Mc.350 comparto B</p> <p>N.T.A. del P.d.R.comparto C</p>
	N° piani max	2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	<p>- standard di qualità entro il continuo del P.A.</p> <p><b>comparto A</b> con realizzazione pro quota se dovuto dello svincolo sulla SP 591</p> <p>- realizzazione degli edifici secondo gli allegati A e B delle NTA del D.d.P.</p> <p>- la richiesta di approvazione dei progetti. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.</p> <p>- privilegiare il ricorso a essenze arboree e arbustive autoctone ed ecologicamente idonee ai siti di intervento, valutando la possibilità di realizzare anche macchie boscate dotate di una buona densità di alberi e arbusti e prediligendo, ove possibile, l'adozione di sestri d'impianto naturaliformi e, ove opportuno, l'impiego di essenze arbustive a frutti eduli, al fine di favorire la fruizione delle aree verdi da parte della fauna (micromammiferi e uccelli);</p> <p>- l'adozione di tecnologie afferenti all'ingegneria naturalistica (anche con riferimento alle opere tipo esemplificate nella d.g.r. 6/48740/2000) e di sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche (es. bacini di ritenzione e/o infiltrazione, tetti e pareti verdi ecc...)bacino raccolta acque piovane secondo progetto di scheda</p> <p>- riduzione fascia di rispetto da allevamenti secondo Regolamento di Igiene Tipo;</p> <p>- l'approvazione di un Progetto su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte ,secondo la normativa vigente;</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p>-Permesso di Costruire Convenzionato nel comparto A , B e C</p> <p>- non è ammessa la modifica dei caratteri del reticolo irriguo la copertura dei canali l'abbattimento dei filari e delle presenze arboree significative.</p>	

	<p>I canali sopraelevati sul piano campagna dovranno essere mitigati con riporti di terra;</p> <p>- l'attuazione del progetto sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità Puntuale</p> <p>1 . l'edificazione all'interno dell'ambito dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto stradale della ex S.S. n. 591;</p> <p>2. Il transito dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite il costruendo innesto a "T" previsto al km 32+700 in destra lungo la ex S.S. n. 591 e ricompreso nell'ambito, senza altri accessi diretti dalla ex S.S. n. 591; di conseguenza, eventuali ulteriori accessi e/o innesti a raso presenti lungo la provinciale a servizio dell'area dovranno essere chiusi e dismessi contestualmente all'attivazione dell'ambito.</p>
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni classe 3 consistenti limitazioni nella zona vicina alla nuova stazione Stogit
<i>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</i>	Classe 3 – Sensibilità media per gran parte della superficie Classe 4 sensibilità alta per una fascia di 100m lungo la S.P.591

PIANO DI VALORIZZAZIONE



Comparto A dell'ambito A.7 - E.2  
AMBITO AGRICO SOGGETTO A PROGETTO  
DI VALORIZZAZIONE UNITARIO





SIMULAZIONE INSERIMENTO

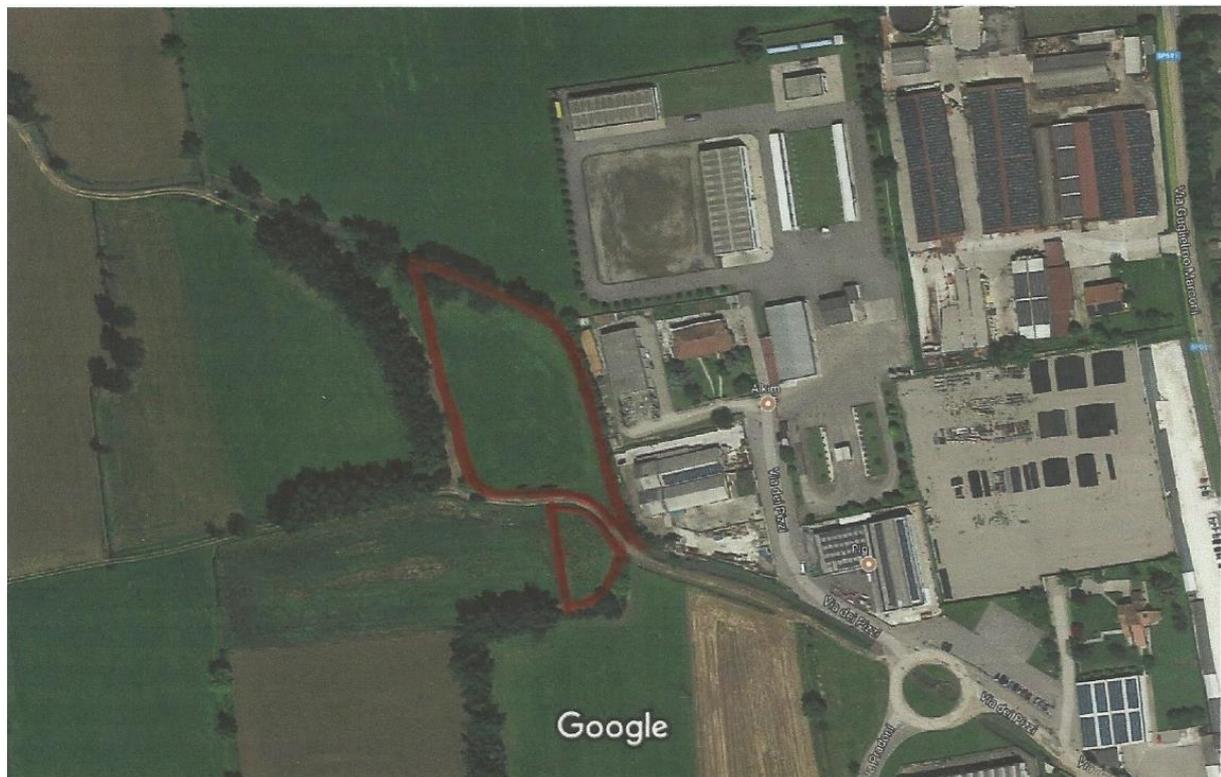
## AMBITO A 8 (A.8.1 – A.8.2)

### AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA Alkim

#### Obiettivi della trasformazione

- Comprende un'area già individuata come ambito "D2 ambito produttivo in attuazione" dal PGT del 2009, soggetto a P:E
- Il PGT assoggettava tutta l'area D2 a un unico P.E. nel quale doveva trovare esecuzione anche la strada alternativa al tracciato della S.P.591, che il PGT prevedeva e che è già realizzata quasi totalmente nella parte a sud del paese.
- Nel corso degli anni non si è concretizzata l'iniziativa, mentre si manifesta la necessità di favorire lo sviluppo di alcune aziende esistenti in fase di espansione.
- La variante al PGT 2017 prevede la concretizzazione di una parte dell'originario P.E. che viene trasformato in un ambito A8, composto da due lotti della stessa proprietà, di cui uno viene destinato all'insediamento produttivo con gli indici della zona D2 (A.8.1) e l'altro viene destinato a verde pubblico e ceduto come standard.(A.8.2)
- Al fine di consentire la eventuale realizzazione della strada alternativa alla S.P.591 viene identificato all'interno della proprietà dell'ambito A.8.1 una striscia di terreno di larghezza non inferiore agli 8 mt. da cedere nel caso di realizzazione della strada.
- L'impegno alla cessione si protrae oltre i termini della convenzione e verrà contenuto in convenzione.
- Questa striscia assieme al sedime della attuale strada vicinale esistente, può garantire l'attuarsi della previsione della strada alternativa alla SP 591.
- L'impegno alla cessione dell'area per la strada dovrà essere contenuto nella convenzione di Piano Attuativo da stipulare e sarà vigente anche dopo la scadenza temporale della convenzione.

#### ORTOFOTO



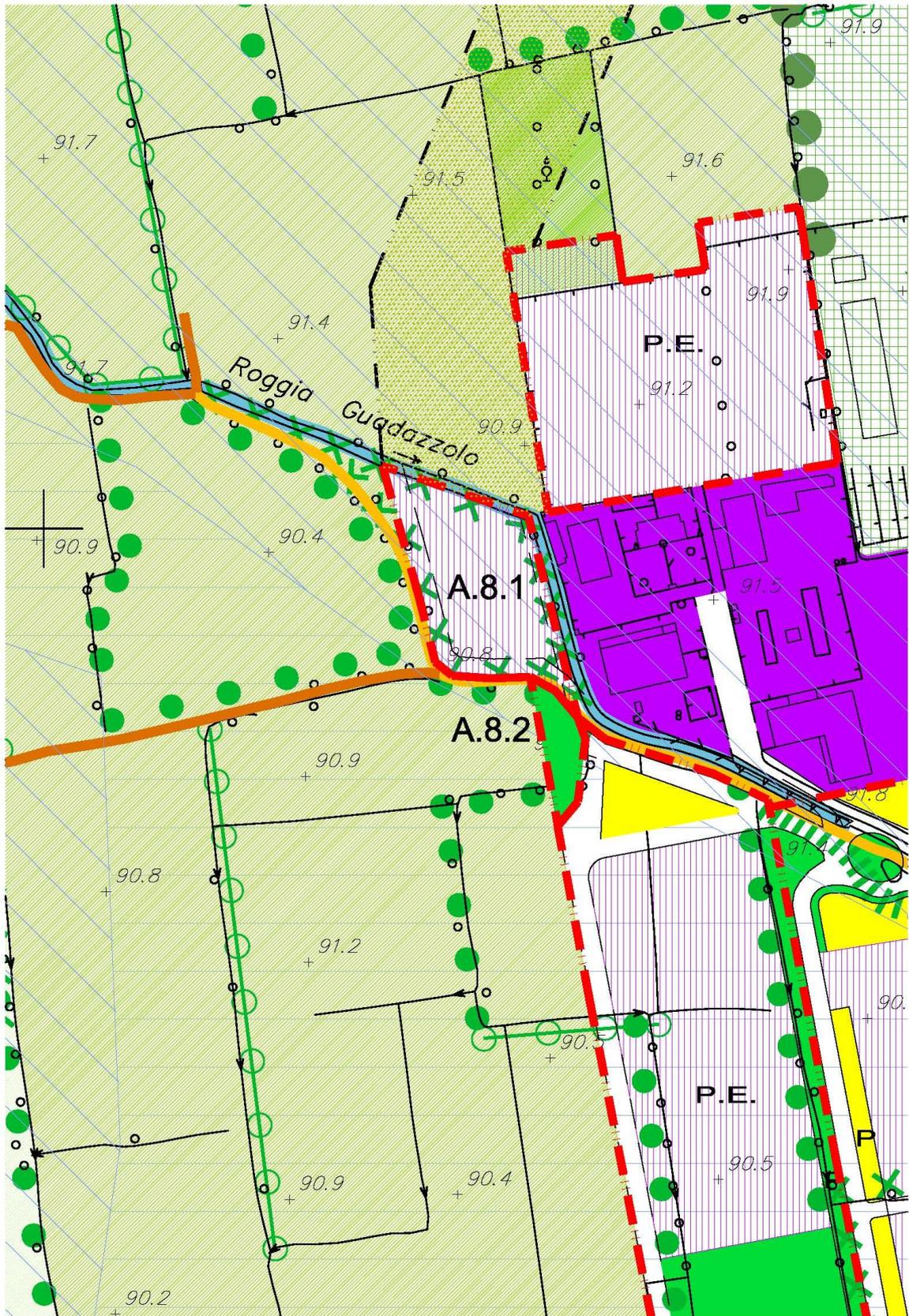
### SCHEDA TECNICA AMBITO A .8

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	<b>AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA Alkim</b>	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	intervento preventivo soggetto a P E .	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: St complessiva	Mq 7.813
	superficie territoriale: A.8.1	Mq. 6.650
	superficie territoriale: A.8.2	Mq.1.163
	N° piani max	2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	<p>- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.;</p> <p>- Impegno a cedere l'area per la realizzazione della strada anche dopo la scadenza temporale della convenzione.</p> <p>- l'approvazione di un Progetto su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte ,secondo la normativa vigente;</p> <p>- non è ammessa la modifica dei caratteri del reticolo irriguo la copertura dei canali l'abbattimento dei filari e delle presenze arboree significative. I canali sopraelevati sul piano campagna dovranno essere mitigati con riporti di terra;</p> <p>- l'attuazione del progetto sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA'PAESISTICA</i>	Classe 2 – Sensibilità media	

AMBITO A8 – ESTRATTO P.G.T. VIGENTE



AMBITO A8 – MODIFICATO



## AMBITO A. 9

### AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA in via Vallarsa

#### Obiettivi della trasformazione

- Comprende un 'area già individuata come ambito "D3 ambito direzionale e terziario " dal PGT del 2009
- Il PGT assoggettava l'area:
- in parte ad ampliamento del complesso esistente di carattere direzionale e terziario, con semplice permesso di costruire assoggettato alle norme dell'art.25 delle NTA del PdR;
- In parte a P.E. piano esecutivo ,per ulteriore insediamento direzionale e terziario con impegno alla realizzazione della strada congiungente la Via G. Colbert esistente ,con via Vallarsa.
- la presente variante 2017 ,conferma la destinazione direzionale terziaria nella parte attigua al complesso esistente ,destinando la parte a sud della proprietà ad ambito produttivo in attuazione soggetto a P.E e comprendente la strada congiungente la via Colbert e la via Vallarsa,.

#### ORTOFOTO



**- LOTTO SU VIA VALLARSA**

**- Funzioni da accogliere**

- Direzionale e terziario nella parte a nord lungo la via Vallarsa secondo NTA del PdR art.25

**Indici (di massima)**

- Superficie territoriale : S.T mq 10.400
- Indice di copertura 60% del lotto
- Altezza massima 10,50 mt..

**- LOTTO Congiungente VIA COLBERT E VIA VALLARSA**

**- Funzioni da accogliere**

- Ambito produttivo in attuazione nella parte a sud secondo NTA del PdR art.24

**Indici (di massima)**

- Superficie territoriale : S.T mq 7.700
- Indice di copertura 60% del lotto
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq
- Altezza massima 10,50 mt..

**Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard 100% della SLP
- Applicazione standard di qualità
- Realizzazione strada in senso est- ovest all'interno del lotto
  - Cessione aree eccedenti lo standard comunale anche a scomputo dello standard di qualità
  - cessione **area della strada nord –sud congiungente il lotto con via Vallarsa** prevista nella scheda delle NTA del D.d.P.
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a 10 anni e attivazione dell'ambito

**- Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Altezza massima due piani fuori terra (max H 10,50)
- Vincoli ambientali

**Strumenti per la perequazione e compensazione**

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

**Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

**Priorità da convenzionare**

- cessione o monetizzazione degli standard alla stipula della convenzione
- applicazione dello standard di qualità
- opere stradali e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione.
- realizzazione edilizia nei cinque anni di validità del DdP
- parcheggi secondo la scheda delle NTA del D.d.P.

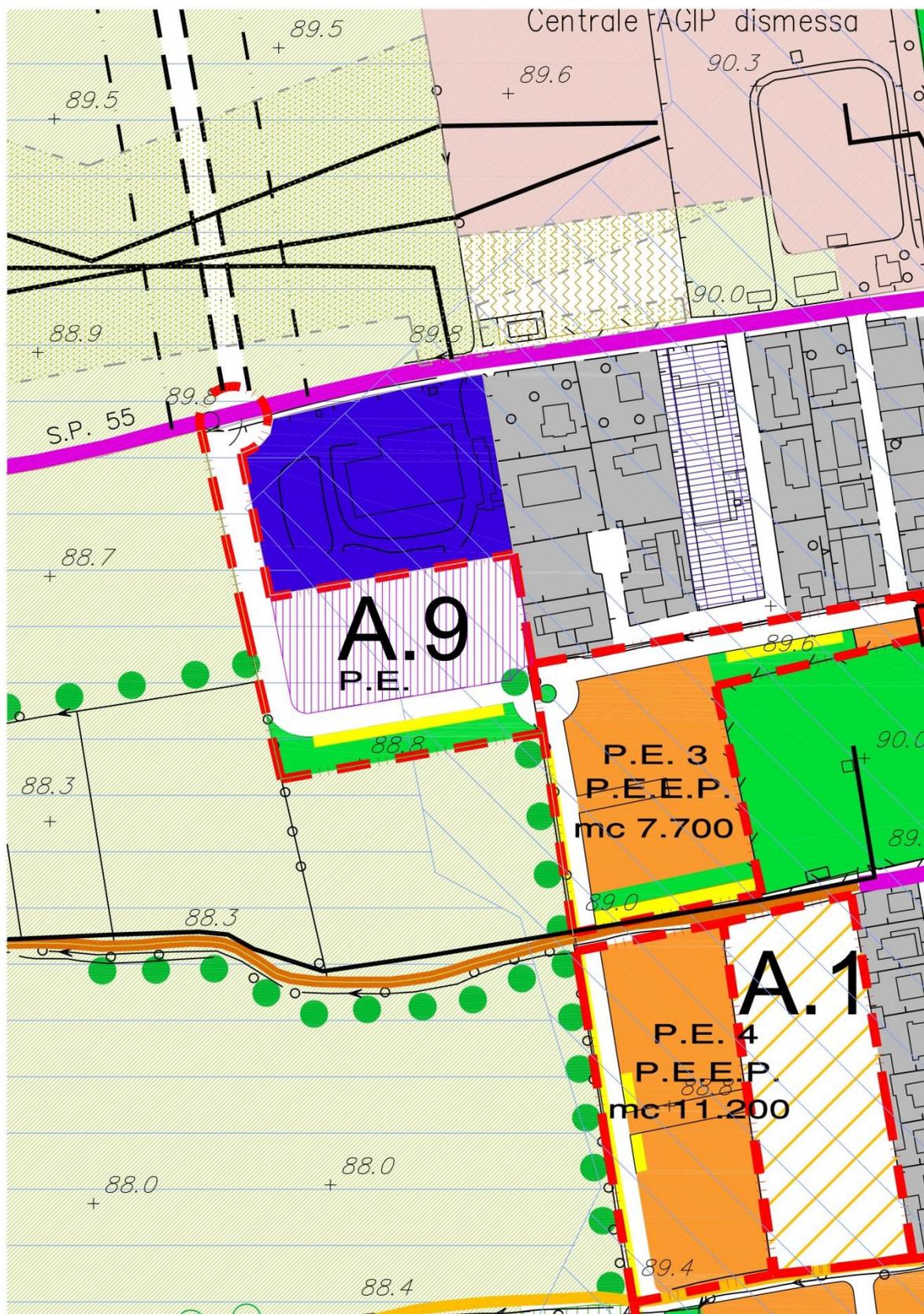
## SCHEDA TECNICA AMBITO A 9

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	<b>AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA in via Vallarsa</b>	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	Permesso di costruire .o. intervento preventivo soggetto a P E	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: lotto su via Vallarsa ST	Mq 10.400
	superficie territoriale: lotto congiungente via Vallarsa con via Colbert ST	Mq 7.700
	N° piani max	2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	<p>: lotto congiungente via Vallarsa con via Colbert - standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A. ; cessione <b>area della strada nord –sud congiungente il lotto con via Vallarsa</b> prevista nella scheda delle NTA del D.d.P. - Realizzazione strada in senso est- ovest all'interno del lotto</p> <p>- l'approvazione di un Progetto su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte ,secondo la normativa vigente;</p> <p style="color: green;">Valutazione impatto acustico ai sensi L.447/1995 secondo criteri definiti dal D.G.R.7/8313/2002 Individuazione di misure di mitigazione da presentare e fare approvare dal Parco del Serio</p> <p>- l'attuazione del progetto sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni ,classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni 3 a pianura ad alta vulnerabilità nella parte ovest del lotto	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA'PAESISTICA</i>	Classe 2 – Sensibilità media	

AMBITO A.9 ESTRATTO P.G.T. VIGENTE



AMBITO A.9 - MODIFICATO



## AMBITO A. 10

### AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA di P.E produttivo

#### Obiettivi della trasformazione

- Comprende un 'area già individuata come ambito "D2 ambito produttivo in attuazione " dal PGT del 2009
- Il PGT assoggettava l'area a P.E. comprendendo l'obbligo di completare la strada di collegamento tra via Vallarsa e la SP 591, strada alternativa alla provinciale stessa .
- Il nuovo insediamento della centrale Stogit ha preso in carico la realizzazione dello svincolo sulla provinciale e la strada di accesso alla centrale stessa ,nonché la realizzazione del tratto di strada che il PGT poneva a carico del P.E. produttivo.
- Il Comune metterà a disposizione il terreno della strada attraverso trattativa privata o esproprio dell'area e quindi decade l'impegno che il PGT faceva assumere al P.E.
- Al fine di completare tutto il tratto di strada da Via Vallarsa alla SP 591 ,poiché la realizzazione dell'ambito A.9 comporterà la realizzazione di una parte della strada e l'acquisizione da parte del Comune del terreno della parte di strada, a ovest dell'ambito che sfocia su via Vallarsa ,la variante al PGT pone a carico del nuovo ambito produttivo A. 10 ,il completamento con massicciata e asfalto , della strada stessa .
- Pertanto l' impegno delle realizzazioni della strada ,sarà contenuto nella convenzione dell'ambito A.10 ; poiché i tempi di attuazione dei due ambiti potranno anche essere diversi ,nella convenzione dell'A.10 ,dovrà essere contenuto anche l'importo che dovrà essere versato al comune ,qualora la strada tra via Vallarsa e la SP 591 fosse già completata al momento della attuazione dell'ambito A.10.
- Il valore è contenuto nella scheda d'ambito ed è stabilito su una superficie di strada di mq. 1.500.

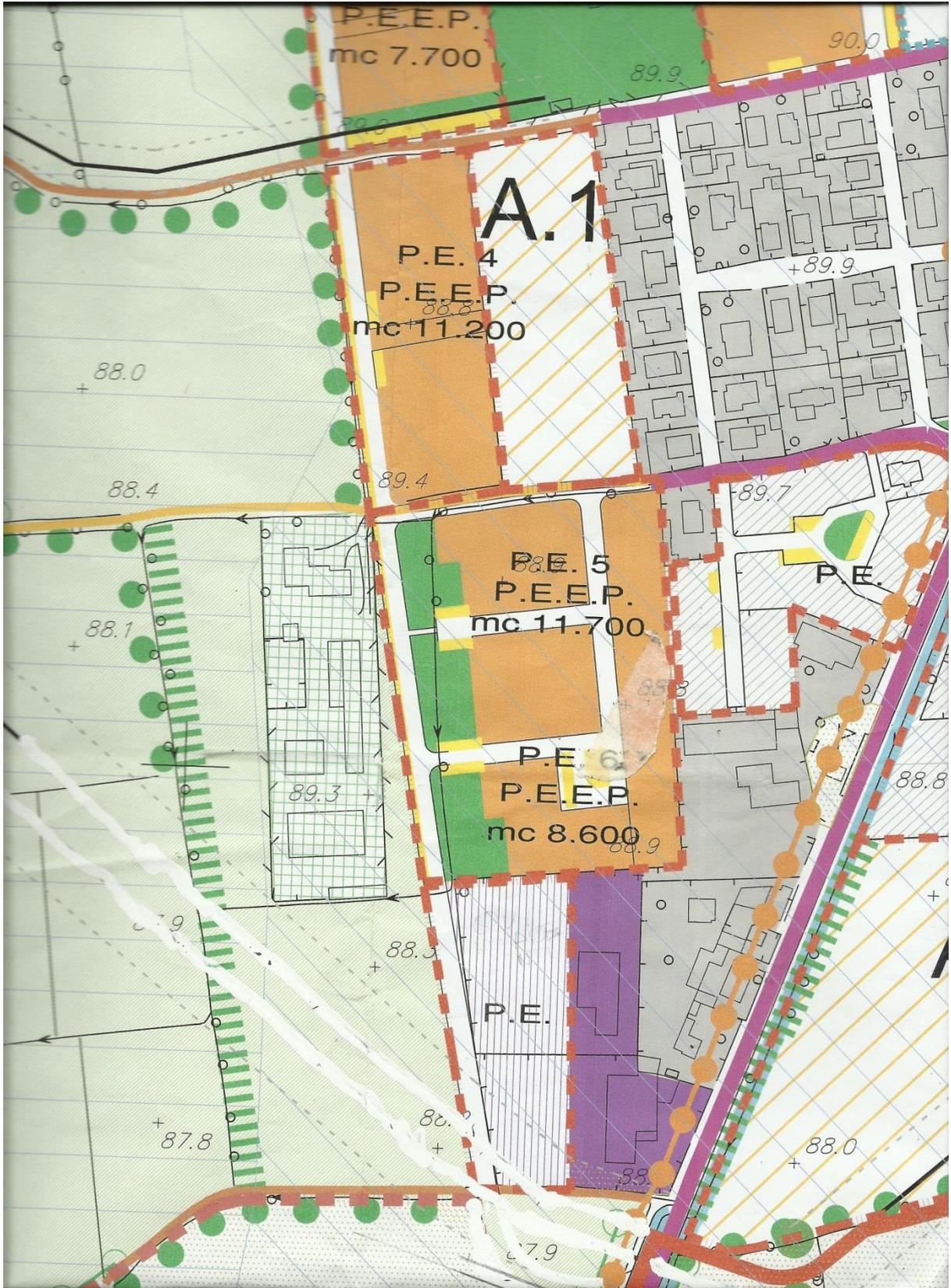
#### ORTOFOTO



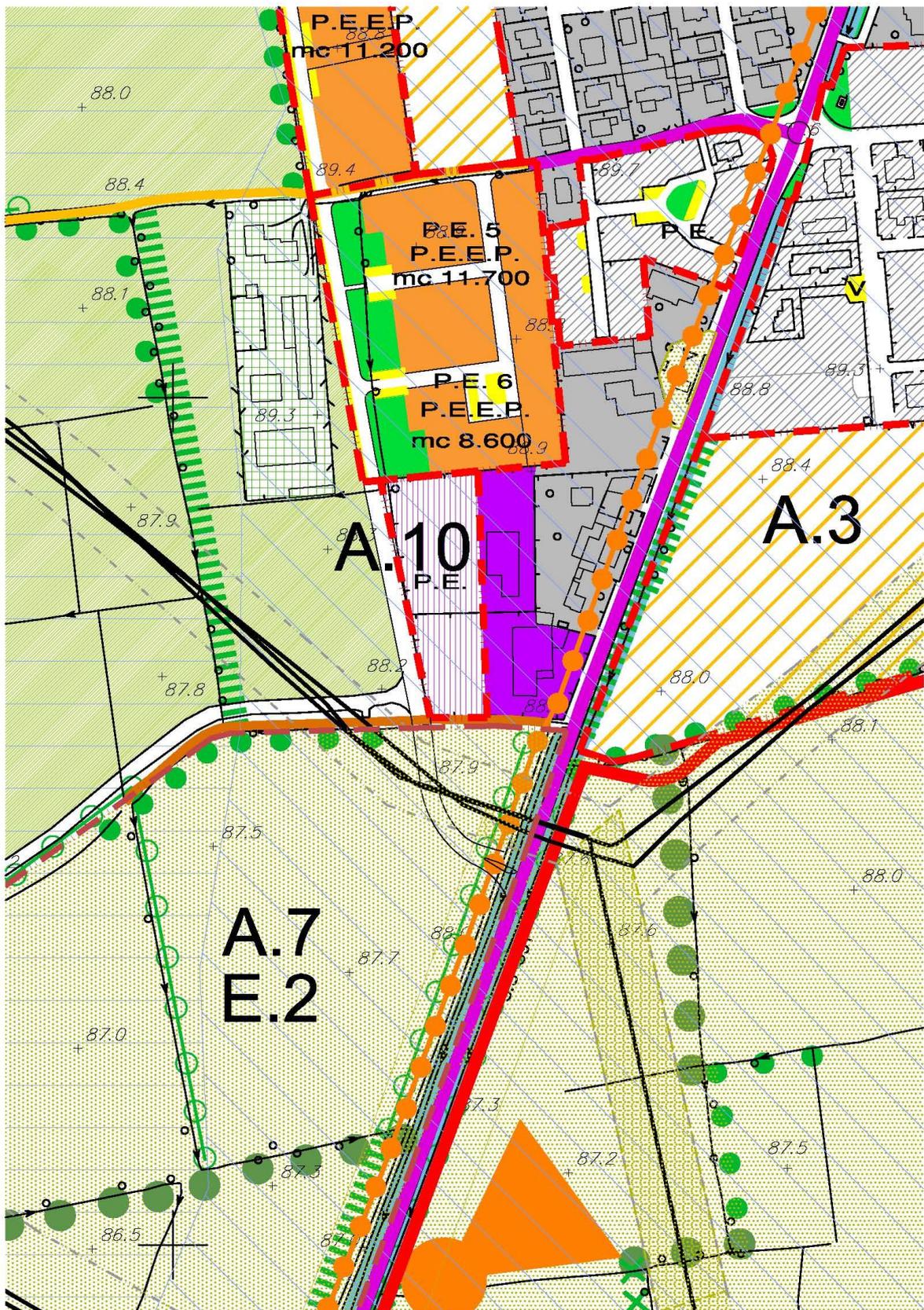
### SCHEDA TECNICA AMBITO A 10

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	<b>AMBITO DI RIDEFINIZIONE URBANISTICA di P.E. produttivo</b>	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	. intervento preventivo soggetto a P E	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>	superficie territoriale: lotto netto senza la strada di PGT che realizzerà la Stogit ST	Mq 6.500
	N° piani max	2
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI</i>	<p>- Realizzazione strada in senso nord –sud da cedersi al comune da parte dell'ambito A.9 ..Valore della strada a mq € 70/mq ; <b>valore da corrispondere al comune qualora la strada fosse già realizzata € 105.000.</b></p> <p>- l'approvazione di un Progetto su superfici utilizzate per lo spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte ,secondo la normativa vigente;</p> <p>- l'attuazione del progetto sarà corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale.</p>	
<i>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni ,classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA'PAESISTICA</i>	Classe 2 – Sensibilità media	

AMBITO A 10 ESTRATTO PGT VIGENTE



AMBITO A.10 - MODIFICATO



## AMBITO A. 11

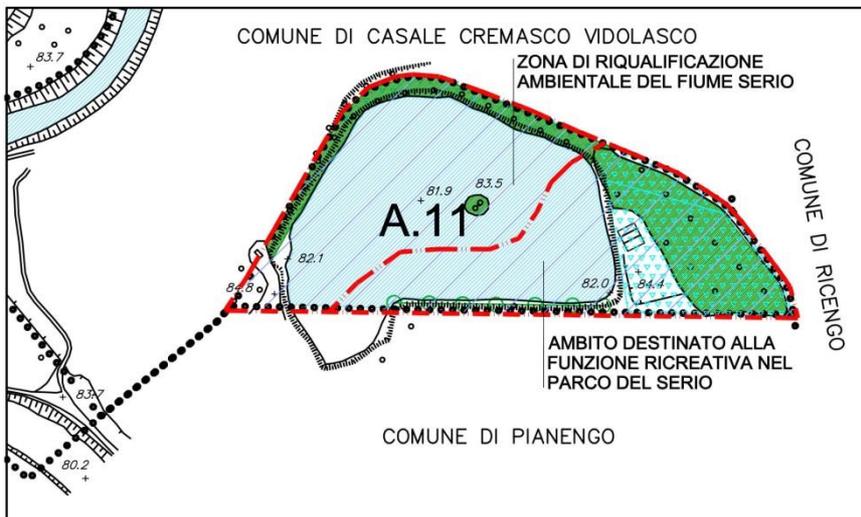
### AMBITO DESTINATO ALLA FRUIZIONE RICREATIVA NEL PARCO DEL SERIO

#### Obiettivi della trasformazione

- Comprende un 'area già individuata nel precedente PTC del Parco e nel PGT, come zona degradata da recuperare.
- La variante 4 del PTC del parco del Serio, ha classificato l'area occupata dal laghetto e dal bosco come area destinata alla fruizione ricreativa nel Parco ,assogettando gli interventi possibili alla normativa dell'art 19 ,che individua le funzioni ,le dimensioni e le azioni necessarie per ottenere i risultati che il PTC del Parco si prefigge ; l'articolo descrive chiaramente gli obblighi e le condizioni a cui deve sottostare chi interviene nell'ambito .
- Considerata la completezza dell'articolo,l'approfondimento delle casistiche contenute ,nel PGT variante 2017 ,si è individuato un ambito n. 11 nel quale ogni possibile intervento non contrasti con le prescrizioni sovraordinate,ma le attui puntualmente .
- Pertanto si ritiene opportuno rimandare in toto la normativa relativa all'ambito 11 all'art. 19 delle NTA del PTC del Parco del Serio variante 4, senza alcuna variazione.

#### ORTOFOTO





## SCHEDA TECNICA AMBITO A 11

<i>INDIRIZZO DI ASSETTO</i>	<b>AMBITO DI DESTINATO ALLA FRUIZIONE RICREATIVA NEL PARCO DEL SERIO</b>	
<i>PRESCRIZIONI ATTUATIVE</i>	. intervento preventivo soggetto a P E	
<i>PRESCRIZIONI QUANTITATIVE</i>		
	Secondo normativa del PTC del Parco art. 19	
<i>PRESCRIZIONE SPECIALI CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</i>	Secondo normativa del PTC del Parco art 19  Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni	
<i>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</i>	I	

**Art. 19 - Zona destinata alla fruizione ricreativa e zona destinata ad attrezzature di servizio per il Parco e sub-zona di fruizione ricreativa di tutela paesaggistica**

Il PTC individua nella planimetria di piano con apposito simbolo grafico le aree destinate ad attrezzature per la fruizione ricreativa la cui destinazione funzionale è finalizzata prioritariamente, nel rispetto dei fini di tutela del piano, alla realizzazione del verde attrezzato pubblico, delle infrastrutture per la mobilità ciclopedonale, al mantenimento di attrezzature a verde e sport già in atto anche di proprietà o in gestione privata, al mantenimento o realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale, ricreativo ed educativo.

Sono altresì individuate con apposito simbolo grafico nella planimetria di piano, le aree ricomprese nella zona destinata ad attrezzature di servizio per il Parco nelle quali la destinazione funzionale prevalente consiste, nel rispetto dei fini di tutela del piano, nell'insediamento di servizi e infrastrutture dell'ente gestore del Parco diretti all'organizzazione degli uffici, all'informazione del pubblico, alla didattica, alla fruizione del Parco.

Possono essere accreditati quali punti e centri Parco, anche strutture private in cui svolgere attività aventi le finalità di cui al precedente comma 2, previo convenzionamento con l'ente Parco.

Sugli edifici ed attrezzature esistenti nelle aree di cui al presente articolo, interne ed esterne alla fascia fluviale di tutela paesaggistica di cui all'articolo 25, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico o tecnologico e demolizione.

Nella zona di fruizione ricreativa e nella sub zona di tutela paesaggistica, eccettuate le aree incluse nella fascia fluviale di tutela paesaggistica di cui all'art. 25, possono essere ammesse solo bio-piscine scoperte, ed esclusivamente nelle aree di stretta pertinenza degli edifici. Tali

impianti saranno ammessi previa verifica sia delle modalità di alimentazione dell'impianto e dei sistemi di impermeabilizzazione, sia del loro inserimento paesaggistico ambientale che dovrà essere adeguatamente documentato nella richiesta autorizzativa. Tali bio-piscine non potranno avere dimensione superiore ai 60 mq e nel numero massimo di una per ogni edificio residenziale o complesso residenziale o agriturismo. La bio-piscina o piscina naturale è un involucro contenente acqua, trattenuta da una o più membrane isolanti, nel quale non sono stati utilizzati prodotti chimici o disinfettanti per sterilizzare l'acqua. La pulizia è realizzata semplicemente con il movimento dell'acqua attraverso filtri biologici e piante fitodepuranti. Le caratteristiche delle bio-piscine daranno contenute in apposito regolamento redatto dall'ente gestore del Parco. Fino all'approvazione del Regolamento d'uso, tali interventi dovranno essere convenzionati con l'ente gestore.

Nel caso l'ambito di fruizione ricreativa sia in disponibilità al Parco (zona destinata ad attrezzature per il Parco) ovvero ai comuni facenti parte del Parco, e si rendessero necessari interventi di lieve entità riconducibili alle fattispecie di cui all'Allegato 1 al D.P.R. 139/10, tali interventi, anche in assenza di progetto di fruizione esteso all'intero ambito di cui ai commi successivi, sono ammessi previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla legge.

Nelle aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo, localizzate all'interno della fascia fluviale di tutela paesaggistica di cui all'articolo 25, sono consentite attrezzature di tipo estensivo, che non alterino i valori naturali esistenti e ne favoriscano il recupero e la ricostruzione naturalistica; non sono ammesse opere edilizie ad eccezione di piccoli chioschi, con superficie lorda di pavimento non superiore a metri quadrati cento per ogni singola zona di fruizione ricreativa, purché strettamente funzionali alle esigenze dell'utenza ed a condizione che non siano utilizzabili al medesimo fine strutture edilizie esistenti; in ogni caso, tali strutture avranno il carattere della temporaneità, saranno da collocare preferibilmente in corrispondenza di percorsi o aree attrezzate per il pic-nic e dovranno essere conformi alle normative vigenti; non sono ammessi sbancamenti, livellamenti, asportazione o deposito di materiali; nella realizzazione delle attrezzature deve essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell'area, pur consentendo l'inserimento di elementi per favorirne la fruizione, quali panchine, tavoli da pic-nic, servizi igienici; la superficie deve essere adeguatamente equipaggiata con specie arboree autoctone e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a metri quadrati uno ogni metri quadrati cento; in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, ma la sola installazione di strutture per il gioco dei bambini.

Nelle aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo, localizzate all'esterno della fascia fluviale di tutela paesaggistica di cui all'articolo 25, sono consentite attrezzature di tipo intensivo, compresi i parcheggi connessi, l'eventuale residenza del personale di custodia e gli impianti necessari per il funzionamento delle attrezzature medesime; sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 4, gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, anche in ampliamento, e nuove realizzazioni di edifici ed attrezzature entro i seguenti indici, calcolati sull'area oggetto dell'intervento:

- a . superficie massima per edifici, attrezzature ed impianti coperti in forma permanente: dieci per cento della superficie dell'intero comparto destinato alla fruizione ricreativa esterno alla fascia fluviale di tutela paesaggistica;
- b .altezza massima degli edifici: due piani fuori terra e comunque non oltre gli otto metri;
- c .superficie minima non attrezzata con vegetazione arborea e arbustiva o acquatica emergente: dieci per cento della superficie dell'intero comparto destinato alla fruizione ricreativa;
- d .superficie minima a verde permeabile: quaranta per cento della superficie dell'intero comparto destinato alla fruizione ricreativa;
- e .superficie minima a specchi d'acqua: trenta per cento della superficie dell'intero comparto destinato alla fruizione ricreativa e comunque non superiore ad un ettaro;

I suddetti indici standard si intendono osservati anche nel caso in cui gli standard naturalistici, di cui al comma 8, lettere c) e d), siano in tutto o in parte ceduti, in base a convenzione, all'ente gestore, che ne assume la manutenzione.

La progettazione degli interventi è estesa all'intero comparto, destinato a zona per la fruizione ricreativa, sul quale insistono gli interventi medesimi; gli interventi possono essere suddivisi in lotti funzionali autonomi, aventi superficie minima non inferiore a metri quadrati diecimila, salvo minore dimensione dell'intero comparto; ove non sia diversamente previsto, l'intervento è soggetto a convenzione con l'ente gestore; alla convenzione è allegato il progetto di fruizione.

Nella progettazione ed esecuzione delle attrezzature si osservano le seguenti prescrizioni:

- a .i complessi boscati naturali o artificiali e le piante isolate restano soggetti alle norme sulla tutela della vegetazione di cui all'articolo 26; l'abbattimento di piante isolate è

ammesso solo ove risulti indispensabile alla realizzazione del progetto e deve essere in esso ben dettagliato con apposita planimetria indicante le essenze interferenti con il progetto e quelle di nuovo impianto accompagnato da apposita relazione forestale; l'impianto del bosco è effettuato con vegetazione autoctona mista arborea e arbustiva secondo gli indici ed i criteri dettati dalle leggi e regolamenti forestali vigenti;

b. le zone umide anche di origine artificiale, restano soggette alla tutela dell'articolo 26; per gli specchi d'acqua artificiali di cui è ammessa l'attrezzatura ad uso pubblico, quale, a titolo esemplificativo, la realizzazione di impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva, oltre a quanto previsto all'art. 36, comma 3, della l.r. 8 agosto 1998, n. 14 ed alla d.g.r. 30 dicembre 2008, n. 8830, si devono osservare le seguenti disposizioni:

- il progetto del nuovo specchio d'acqua, non dovrà essere localizzato nelle fasce A e B del PAI e dovrà essere fuori dalla fascia fluviale di tutela paesaggistica;
- il fondale dovrà essere sagomato in modo che una fascia della larghezza media non inferiore a tre metri, lungo almeno la metà delle sponde, abbia profondità non superiore ad un metro per l'impianto di vegetazione autoctona acquatica emergente; è consentita l'apertura di strisce o corridoi nella vegetazione al fine di attuare i necessari interventi manutentivi nella fascia accessibile al pubblico, a condizione che vengano previste azioni per il controllo delle specie invasive;
- una quota continua, di almeno il quaranta per cento del totale delle sponde e delle relative zone sommerse prospicienti, realizzate con i predetti criteri, deve restare inaccessibile al pubblico; è vietata l'asportazione della vegetazione, fatto salvo quanto previsto alla lettera a) e salvo lo sfalcio secondo le prescrizioni dell'articolo 26;
- le sponde, salvo i percorsi e gli accessi per il pubblico o altre esigenze progettuali, devono essere piantumate con vegetazione autoctona;
- il bacino idrico deve interessare esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene alla sagomatura delle sponde, le quali devono presentare pendenze massime riconducibili ad un rapporto 1:3, sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio planiziale;
- il bacino idrico non deve essere superiore a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo, misurata a partire dal pelo libero dell'acqua, calcolato secondo i dati relativi alle quote medie annuali;
- il proprietario o il proponente l'intervento di creazione dello specchio d'acqua artificiale deve prevedere, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
- negli impianti realizzati per l'esercizio della pesca sportiva, le immissioni d'ittiofauna devono avvenire ai sensi della l.r. 5 dicembre 2008, n. 31 e dal R.R. 22 maggio 2003, n.09; se per le immissioni sono utilizzate specie non autoctone, devono essere adottate tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- la progettazione dei nuovi specchi d'acqua dovrà essere supportata da approfondito studio idrogeologico esteso ad un ambito territoriale significativo che indagli l'influenza del nuovo intervento sulle emergenze significative esistenti e rilevabili quali le fasce dei fontanili, le forre, i corsi d'acqua minori, etc. nonché i dati storici sulle escursioni della falda per assicurare che le zone emerse non siano interessate dalla presenza di acqua anche lungo gli spazi dei camminamenti e per assicurare altresì che le zone a piantagione ripariale non siano inondate, onde evitare danneggiamento della vegetazione messa a dimora;

dovranno essere previsti impianti di monitoraggio in continuo della qualità delle acque quali pozzi piezometrici adeguatamente dimensionati per il prelievo di aliquote di verifica periodica della risorsa idrica;

- è ammessa la recinzione permanente dell'intero spazio attrezzato o di parte di esso unicamente per le aree esterne alla fascia fluviale di tutela paesaggistica di cui all'articolo 25; per le aree interne alla predetta fascia è ammessa solo la recinzione temporanea previa autorizzazione del Parco, il cui rilascio è subordinato alla formalizzazione di atto di impegno alla rimozione; la recinzione permanente dovrà essere corredata da siepe di specie autoctone, collocata verso l'esterno dello spazio attrezzato. Tutte le recinzioni dovranno essere progettate adottando tutte quelle misure atte a garantire il regolare deflusso delle acque e il passaggio della piccola fauna laddove necessario;
- sono vietate le attività di autocross e motocross.

E' individuata con apposita simbologia grafica la sub-zona di fruizione ricreativa di tutela paesaggistica, per l'attuazione della quale si prevede la redazione di apposito progetto esteso all'intero comparto di fruizione e redatto ai sensi del comma 10, da sottoporre a convenzionamento, fra l'ente gestore, la proprietà ed i comuni di riferimento, finalizzato alla valorizzazione del territorio, all'attuazione delle finalità di cui al comma 1 del presente articolo, alla conservazione dei caratteri storici, tipologici, morfo-paesistici rilevabili ed apprezzabili nella zona oggetto di intervento, con particolare attenzione alla cultura materica dei luoghi nonché all'uso di materiali e colori che garantiscono il migliore inserimento ambientale. In particolare per l'ambito in cui ricade il Santuario della Madonna del Binengo a Sergnano, il progetto esteso all'intero comparto di fruizione dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, trattandosi di ambito tutelato ai sensi del Titolo I, Parte seconda del D.Lgs 42/04 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" e successive modifiche ed integrazioni. Per questo ambito si applicheranno i seguenti indici:

Chiari- Soncino luglio 2017  
Chiari- Soncino marzo 2018