



Regione Lombardia



Comune di Barzana



Provincia di Bergamo

COMUNE DI BARZANA

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005 s.m.i.

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

dott. Mattia Brumana

arch. Gabrio Rossi

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi



DOCUMENTO DI PIANO

All.3

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA SCHEDATURA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Revisione n.

-

Data

Ottobre 2025

Scala

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Barzana, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 Compensazione e perequazione

- 1) La L.R. 12/2005 introduce all'art. 8 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.
- 1) Tale principio permette in maniera sostanziale di governare quei processi di riqualificazione ambientale urbana nonché di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 2) Il Documento di Piano avendo carattere programmatico e strategico definisce i criteri per l'assegnazione di "diritti edificatori" a fronte di "benefici" aggiuntivi a quelli che di norma sono legati al programma d'intervento.
- 3) A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si dovrà prevedere uno "standard qualitativo" al fine di dare fattiva realizzazione delle opere d'interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi, onde poter colmare le carenze esistenti a riguardo.
- 4) Come meglio specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, "le compensazioni" sono state ipotizzate nell'ottica di poter dare fattiva attuazione alla realizzazione delle principali opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi, attraverso un contributo commisurato, per ogni intervento di trasformazione, all'indice di edificabilità consentito.

Art. 3 Ambiti di trasformazione

- 1) Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio inedificate e non urbanizzate, o ambiti già edificati con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonei allo sviluppo del tessuto urbanistico ed edilizio; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati di necessari servizi pubblici.
- 2) Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art.2 ed in alcuni casi a titolo edilizio convenzionato.
- 3) I Piani Attuativi e/o i Titoli Edilizi Convenzionati che saranno proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere:
 - le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come area di concentrazione edilizia;
 - aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate a verde privato;
 - le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, da cedere interamente al Comune e da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o con atto d'obbligo unilaterale, senza oneri per il Comune.
- 4) Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.
- 5) Parte integrante del Documento di Piano è lo "Studio Paesistico" nella redazione di ciascun ambito di trasformazione si dovrà far riferimento alle indicazioni in esso contenute.
- 6) Per gli interventi in aree interessate da pregresse attività, si dovrà valutare l'opportunità di prevedere la verifica dell'eventuale contaminazione e di subordinare all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, prima di dar corso alla realizzazione di nuovi interventi edilizi;
- 7) Le espansioni e trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico

ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Si dovrà considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico - ambientale.

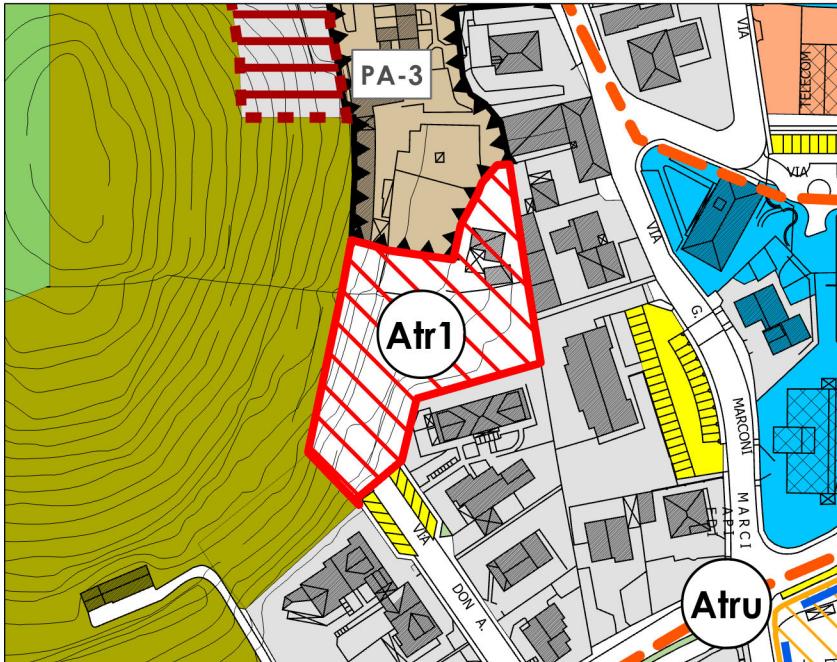
Art. 4 Ambiti di trasformazione

- 1) IL Documento di Piano prevede unicamente due ambiti di trasformazione e più precisamente:
 - **Atr1:** in posizione collinare assoggettato a permesso di costruire convenzionato;
 - **Atru:** ambito di rigenerazione urbana del compendio immobiliare ex stabilimento Nava ora dismesso.
- 2) Le possibilità edificatorie e le prescrizioni progettuali nonché le destinazioni d'uso di ciascun ambito sono descritte nelle relative schede d'ambito.
- 3) le dotazioni dei servizi sono specificate nelle relative schede d'ambito; in sede di redazione del Permesso di Costruire relativo all'ambito Atr1 e del P.I.I. relativo all'ambito Atru l'amministrazione comunale potrà valutare o meno la possibilità di monetizzazione in toto o in parte di tali dotazioni.
- 4) Relativamente all'ambito di trasformazione Atru, assoggettato a P.I.I., in sede di convenzionamento l'amministrazione comunale dovrà definire con, il soggetto attuatore, le prestazioni pubbliche attese, a favore della collettività in aggiunta rispetto alle dotazioni di servizi di cui al precedente comma.
- 5) Fino all'approvazione dei Piani Attuativi o dei Titoli Edilizi Convenzionati non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti, ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.
- 6) Negli Ambiti di trasformazione a recupero "Atru", nelle more di formazione dei P.I.I., sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI

SCALA 1:2.000

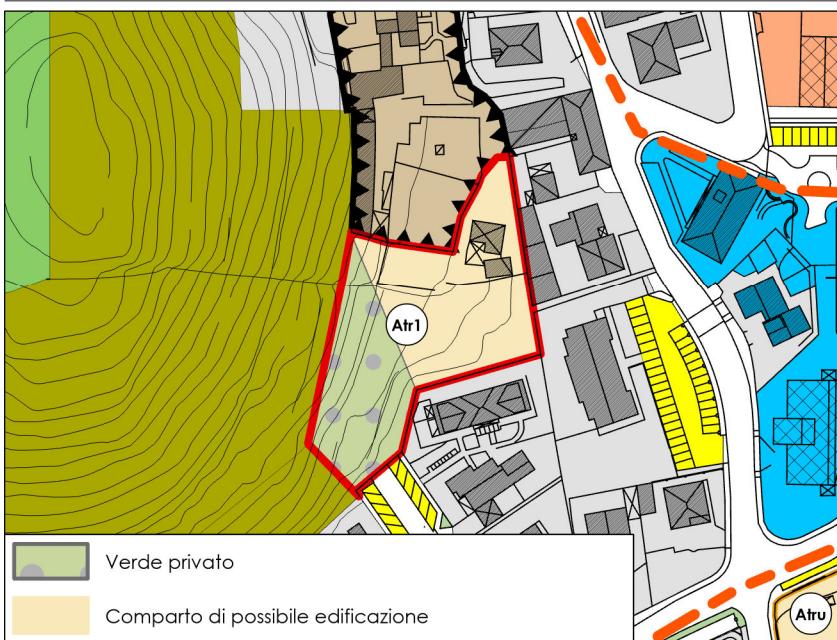


DESCRIZIONE:

L'ambito è localizzato a nord del Piano attuativo di via don Algisi in posizione collinare.

IPOTESI DI INTERVENTO

SCALA 1:2.000



PROPOSTA PROGETTUALE:

Si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato posizionato nella parte nord-est dell'ambito come indicato nell' "ipotesi di intervento" in maniera tale da mantenere la visuale cannocchiale da via Algisi verso la collina; la restante parte dell'ambito deve essere mantenuta a verde privato, rispettando la morfologia del terreno collinare.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

La parte a verde privato andrà mantenuta possibilmente a prato come nello stato di fatto, rispettando la morfologia del terreno collinare. Nella scelta di specie arboree e arbustive per l'area verde si raccomanda l'impiego di specie autoctone, ecologicamente e paesisticamente coerenti con il contesto (anche in considerazione della vicinanza di Elementi della RER), nonché di specie non allergiche.

PARAMETRI DI INTERVENTO

INQUADRAMENTO

SUPERFICIE St.: 2.705 mq

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato

SL: 600 mq.

ALTEZZA MASSIMA: 6,50 m

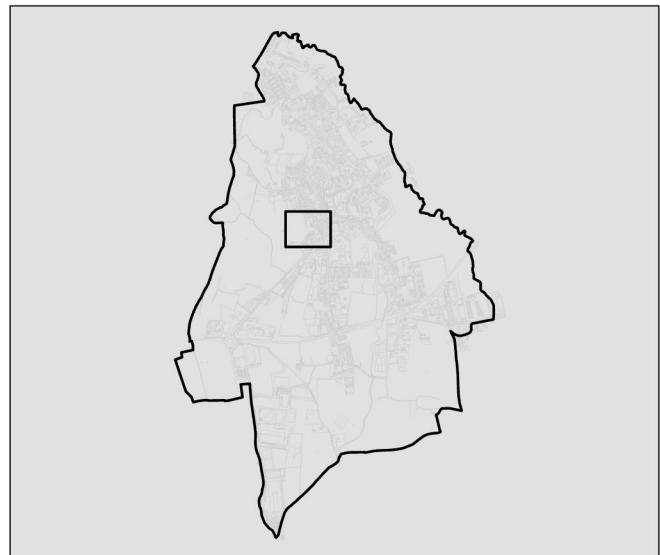
ABITANTI INSEDIABILI: 12 ab.

INDICIE DI COPERTURA -Ic: 35%

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

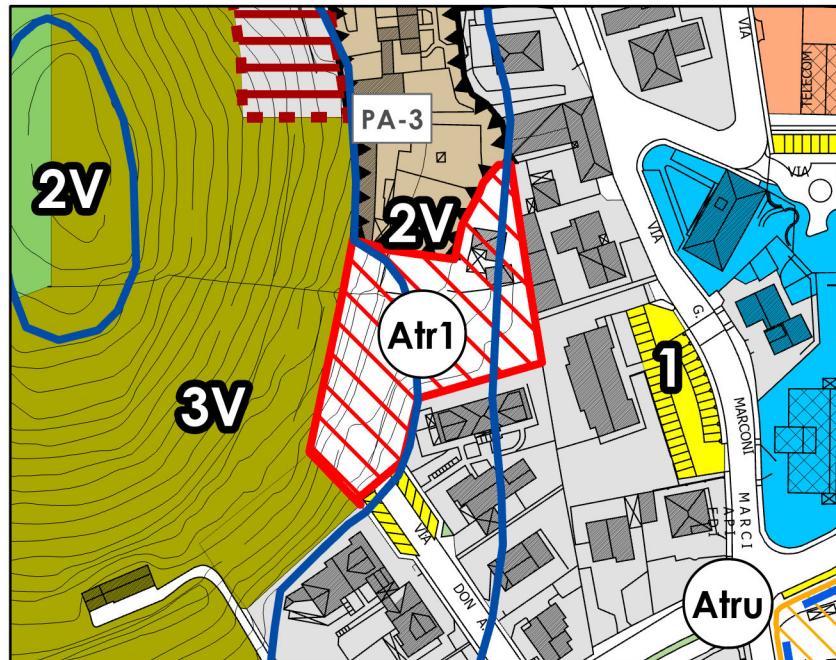
SERVIZI PUBBLICI MINIMI: 18 mq/ab monetizzabili

FONDO VERDE: 4%



SOVRAPPOSIZIONE CON LA FATTIBILITA' GEOLOGICA

SCALA 1:2.000



Classe 2-Fattibilità con modeste limitazioni

- 2V-Aree interessante all'instabilità dei versanti
- 2G-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 2l-Aree interessate del punto di vista idraulico

Classe 3-Fattibilità con consistenti limitazioni

- 3V-Aree interessante all'instabilità dei versanti
- 3aG-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 3bG-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 3l-Aree interessate del punto di vista idraulico

Classe 4-Fattibilità con grave limitazioni

- 4V-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 4l-Aree interessate del punto di vista idraulico

RAFFRONTO CON IL PTCP

SCALA 1:2.000



SAT-Spazi aperti di transizione

ATr - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

AAS

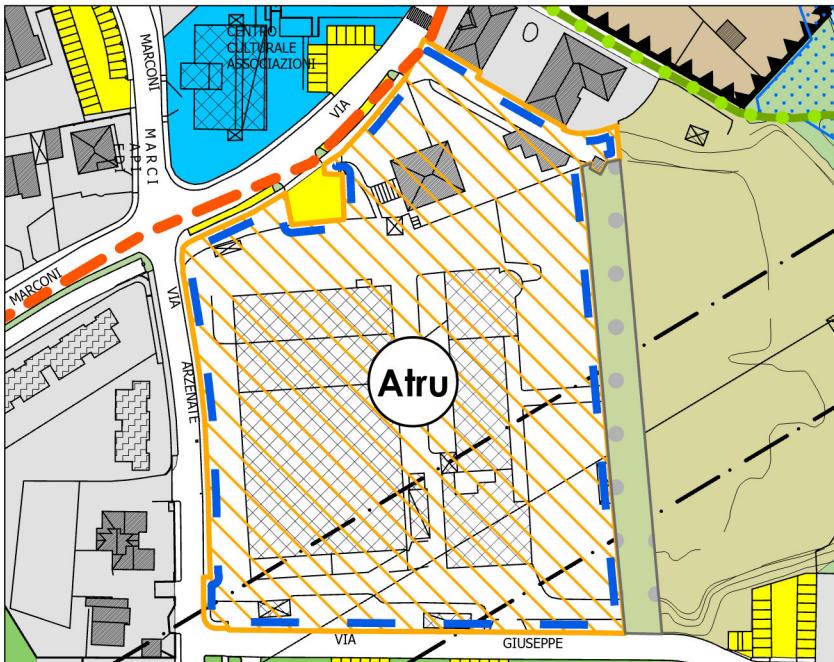
Tessuto consolidato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI

SCALA 1:2.000

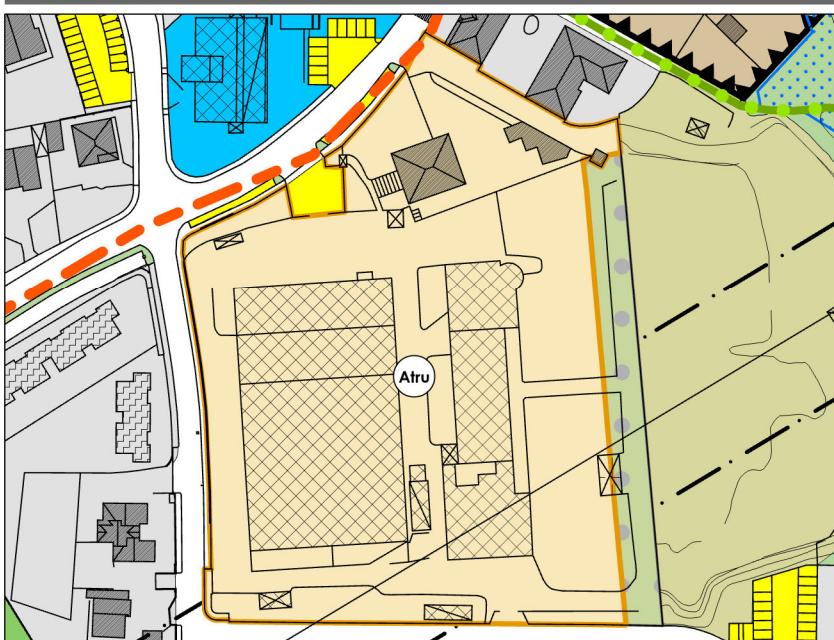


DESCRIZIONE:

Trattasi di un compendio immobiliare ad uso produttivo da tempo dismesso posizionato in maniera baricentrica rispetto al territorio comunale.
Tale ambito viene definito di rigenerazione urbana.

IPOTESI DI INTERVENTO

SCALA 1:2.000



PROPOSTA PROGETTUALE:

Finalità dell'intervento dovrà essere quella di una rigenerazione urbana in maniera tale da recuperare la centralità dell'ambito mediante la realizzazione di spazi aperti a servizio della collettività (piazza) nonché opportune dotazione a parcheggio pubblico.

MITIGAZIONE AMBIENTALI:

Sul confine est verso gli ambienti agricoli deve essere realizzata una fascia di mitigazione a verde così come definita nella tavola del DDP densamente alberata.

PARAMETRI DI INTERVENTO

SUPERFICIE St.:

13.923 mq.

MODALITA' DI INTERVENTO:

Programma Integrato Intervento

INDICE TERRITORIALE It:(mq/mq)

40%

ALTEZZA MASSIMA:

10,50 m

RAPPORTO DI COPERTURA/INDICE DI COPERTURA -Ic:

35%

DESTINAZIONE D'USO:

Principale:residenza;

Complementari:

- negozi di vicinato; 2 medie strutture di vendita SV complessiva mq 600.
- uffici direzionali e terziari;
- attività di somministrazione; - attività ricettive;
- servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- attività socio-sanitarie; - ambulatori medici.

SERVIZI PUBBLICI MINIMI:

Destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico 9 mq/ab;
- verde pubblico da definirsi in sede di PII.

Destinazioni complementari:

- negozi di vicinato 100% della Slp;
- uffici direzionali e terziari 100% della Slp;
- attività di somministrazione 100% della Slp.

PRESTAZIONE PUBBLICHE ATTESE

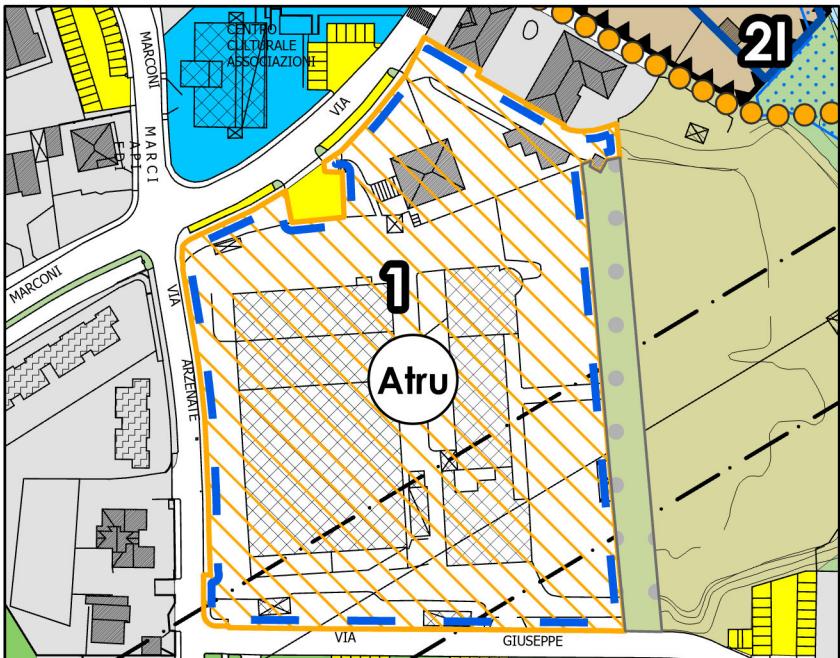
In sede di redazione del PII dovranno essere definite le prestazioni pubbliche attese che dovranno avere un importo pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primari e secondari calcolati in relazione all'indice territoriale massimo ed alle destinazioni d'uso previste nel PII.

ABITANTI PRESUNTI

80 ab

SOVRAPPOSIZIONE CON LA FATTIBILITA' GEOLOGICA

SCALA 1:2.000



Classe 2-Fattibilità con modeste limitazioni

- 2V-Aree interessante all'instabilità dei versanti
- 2G-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 2I-Aree interessate del punto di vista idraulico

Classe 3-Fattibilità con consistenti limitazioni

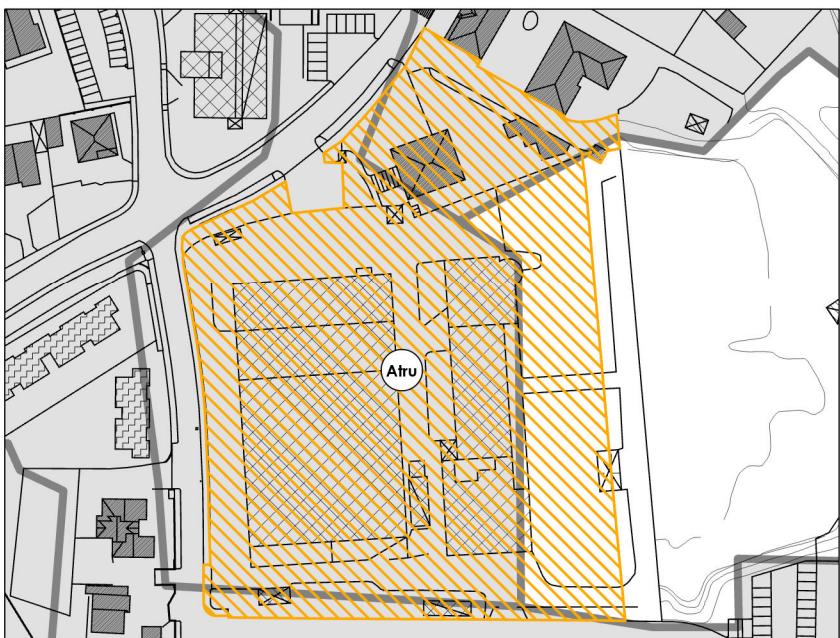
- 3V-Aree interessante all'instabilità dei versanti
- 3aG-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 3bG-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 3I-Aree interessate del punto di vista idraulico

Classe 4-Fattibilità con grave limitazioni

- 4V-Aree interessate delle scadenti caratteristiche geotecniche
- 4I-Aree interessate del punto di vista idraulico

RAFFRONTO CON IL PTCP

SCALA 1:2.000



- | | |
|---------------------|--|
| Yellow hatched area | ATru - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE |
| Black hatched area | SAT-Spazi aperti di transizione |
| Grey hatched area | Tessuto consolidato |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INDICE

Art. 1	Attuazione	1
Art. 2	Compensazione e perequazione	1
Art. 3	Ambiti di trasformazione.....	2
Art. 4	Ambiti di trasformazione.....	3