



COMUNE DI

# CASTIONE DELLA PRESOLANA

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE 2020

ADOZIONE  
APPROVAZIONE

deliberazione del C.C. n. 15 del 29 giugno 2021  
deliberazione del C.C. n. 5 del 18 febbraio 2022

## DOCUMENTO DI PIANO

allegato

### Norme Tecniche di Attuazione

data: 18 febbraio 2022

Modificato a seguito delle osservazioni e dei pareri degli Enti

progetto urbanistico

arch. Marco Tomasi  
arch. Francesco Perlini

studio geologico - VAS

ERA soc. coop. - dott. Umberto Locati

all. **D1**

<b>DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>2</b>
1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano .....	2
2. Perequazione e trasferimento dei diritti edificatori.....	2
3. Tutela idrogeologica del territorio .....	3
4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile .....	3
5. Vincoli .....	3
6. Parco Delle Orobie Bergamasche.....	3
7. Aree della rete Natura 2000 .....	3
8. Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Varro.....	4
9. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	4
10. Validità temporale del Documento di Piano.....	4
11. Ambiti di Trasformazione.....	4
12. Ambiti di Rigenerazione .....	6
Allegati .....	7

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Insieme al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano individua e disciplina gli Ambiti di Trasformazione (AT) e gli Ambiti di Rigenerazione (AR).

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- all. D1 Norme Tecniche di Attuazione;
- tav.D2.1 Carta dei vincoli 1di4;
- tav.D2.2 Carta dei vincoli 2di4;
- tav.D2.3 Carta dei vincoli 3di4;
- tav.D2.4 Carta dei vincoli 4di4;
- tav.D.3 Accordo di Programma del Monte Pora in itinere
- tav.D.4 Tavola delle previsioni di Piano

#### **2. Perequazione e trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari interessati da piani attuativi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per la gestione dei diritti edificatori derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e/o a seguito dell'applicazione della LR 18/2019 è istituito presso il Comune il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati specificandone i mappali di provenienza e quelli di destinazione.

I diritti edificatori possono esser utilizzati negli Ambiti di Trasformazione e nelle zone R2 e R4 incrementando la SL (Superficie Lorda) ammessa dal piano fino ad un massimo del 10%.

### **3. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” ai sensi della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

### **4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della LR 12/2005.

### **5. Vincoli**

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

### **6. Parco Delle Orobie Bergamasche**

Il piano identifica con apposita perimetrazione il Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, istituito con L.R. 15 settembre 1989, n. 56.

Il Piano Naturalistico Comunale (PNC), allegato al PGT, si applica all'interno del Parco, nei siti di rete Natura 2000 e dove specificato dal PNC stesso.

Il PNC è formato dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione del Piano Naturalistico Comunale
- Tavola PNC.1 Carta delle unità ambientali
- Tavola PNC.2 Carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali
- Tavola PNC.3 Carta della valutazione
- Tavola PNC.4 Carta dello sviluppo naturalistico.

### **7. Aree della rete Natura 2000**

Il piano individua le aree di Natura 2000 presenti nel territorio comunale:

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2060401 Parco Regionale delle Orobie
- Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2060005 Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana.

Il territorio comunale è inoltre contiguo alla ZPS IT2060304 Val di Scalve che ricade nel confinante comune di Angolo Terme (BS).

Per gli interventi in tali aree, oltre all'applicazione delle disposizioni contenute nei Piani di Gestione approvati e delle norme del Piano Naturalistico Comunale (PNC), debbono

osservarsi gli obblighi di cui alla DGR n. XI/4488 del 29 marzo 2021 inerente la Valutazione di Incidenza.

Negli interventi previsti dal PGT collocati all'esterno alle aree di Natura 2000 dovranno attuarsi, qualora sia previsto, le misure di mitigazione e compensazione ambientale individuate nello Studio di Incidenza allegato al PGT.

#### **8. Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Varro**

Il piano identifica con apposita perimetrazione il “Parco Locale di Interesse Sovracomunale” (PLIS) del Monte Varro.

Per le aree comprese nel PLIS, in assenza di specifici strumenti attuativi o gestionali, si applicano le disposizioni del PGT.

#### **9. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

#### **10. Validità temporale del Documento di Piano**

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **11. Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) definita o la Superficie coperta (SCOP) definita, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Negli Ambiti di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri e contributi: la SL edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale incluse le aree destinate a servizi comprese entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Nella sistemazione delle aree a verde è prescritto l'uso esclusivo di specie autoctone, certificate e coerenti con il contesto.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti sono i seguenti:

<b>Ambito ATRb</b>	via Stella Alpina
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 550 altezza m 7,50, R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici non localizzati; cessione dell'area ATRb* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 40,00 ogni mq di SL;</li> <li>- mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.</li> </ul>
vincoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elementi di secondo livello della RER</li> <li>- fascia di rispetto elettrodotto di media tensione</li> </ul>

<b>Ambito ATRc</b>	via Coste
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 1.200 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; cessione dell'area ATRc* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- è prescritta la sistemazione della viabilità d'accesso alla via Coste;</li> <li>- è prescritta la trasmissione del Piano attuativo al Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione d'incidenza;</li> <li>- formazione di barriere verdi costituite da filari arboreo-arbustivi multispecie, con impianto variegato e non necessariamente continue, il più possibile naturaliformi, oltre che coerenti ed integrate con la vegetazione autoctona già presente in loco;</li> <li>- l'ambito dovrà essere sottoposto a procedura di screening, per la verifica della completa e corretta attuazione di tutte le misure di mitigazione previste;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 40,00 ogni mq di SL</li> <li>- il Piano Attuativo dovrà specificare nel dettaglio le misure di mitigazione e compensazione.</li> </ul>
vincoli	- elementi di primo livello della RER

<b>Ambito ATRd</b>	via Papa Giovanni XXIII
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 680 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione dell'area ATRd* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- si rinvia alla Convenzione stipulata il 13 febbraio 2019 rep. 20423 racc. 16460 dott. Marco Tucci registrata a Bergamo il 1° marzo 2019</li> <li>- mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente dell'ATRd*, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.</li> </ul>
vincoli	- elementi di secondo livello della RER

<b>Ambito ATP1</b>	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP definita mq 1.200 altezza m 8,50 IPF minimo 15%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; monetizzazione della dotazione rimanente di aree per servizi.
vincoli	- elementi di secondo livello della RER

## **12. Ambiti di Rigenerazione**

Il Documento di Piano individua l'Ambito di Rigenerazione (AR1) della ex Colonia Dalmine costituito dal complesso di edifici e dal relativo parco.

L'intervento è attuabile tramite Piano attuativo o progetto di opera pubblica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, turistica, terziaria, servizi.

È ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato aggiuntivo con SCOP massima di mq 1.000 e con altezza massima di m 10.

Gli interventi sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali).

Il Piano Naturalistico individua il parco dell'ambito AR1 come area critica in adiacenza ad un varco da mantenere della Rete Ecologica Comunale e prevede interventi compensativi volti alla riqualificazione ecologica del soprassuolo forestale del parco.

### **Allegati**

- Schede degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione.



## Ambito ATRb - via Stella Alpina

già previsto dal PGT vigente

sup. territoriale

2.518 mq

stato di fatto del suolo

suolo libero

modalità di intervento

piano attuativo

destinazione d'uso

residenziale

parametri edificatori

SL definita mq 550

altezza m 7,50

R 30%

IPF minimo 40%

aree per servizi

- cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici non localizzati;
- cessione dell'area ATRb\* da destinare a verde pubblico di circa 790 mq

prescrizioni

- oneri aggiuntivi € 40,00 ogni mq di SL (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione)
- mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente, oltre all'eradicazione della specie alloctona (*Buddleia davidii*) segnalata in loco.

vincoli - tav.D2

boschi del PIF (in minima parte)

fattibilità geologica 4 (in minima parte)

fascia di rispetto elettrodotto d media tensione

PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

Reti Ecologiche

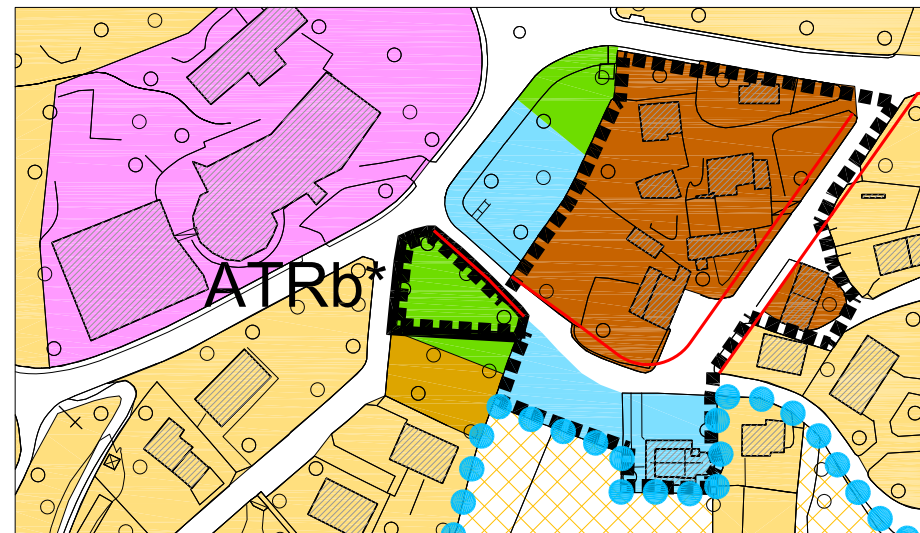
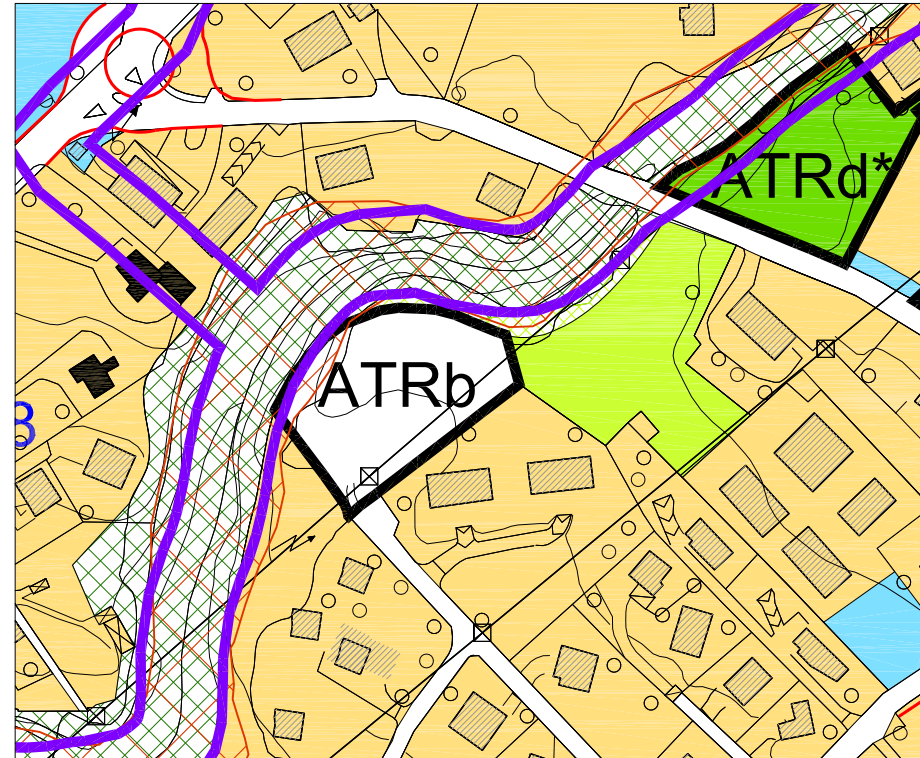
elementi di secondo livello della RER

sensibilità paesistica tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

qualità dei suoli liberi - tav. R10

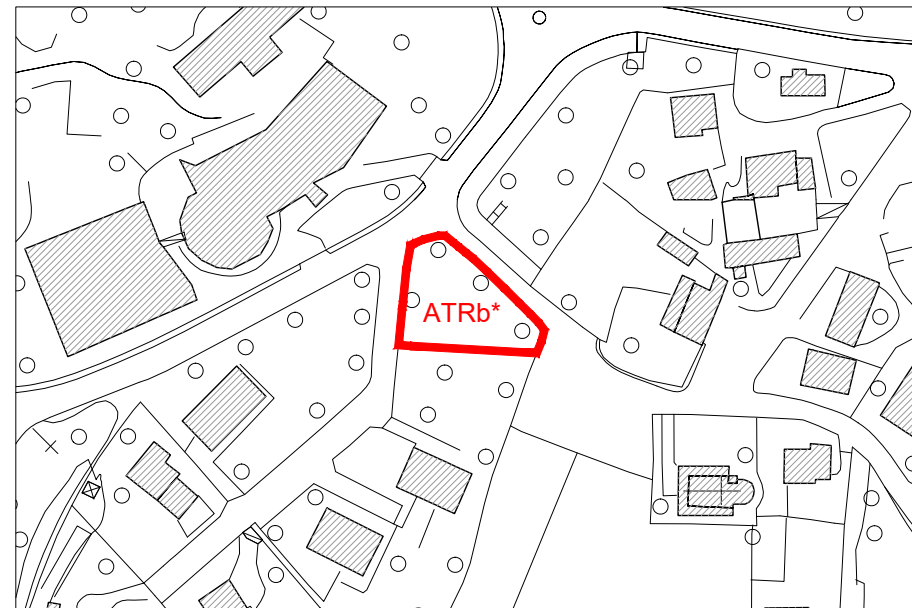
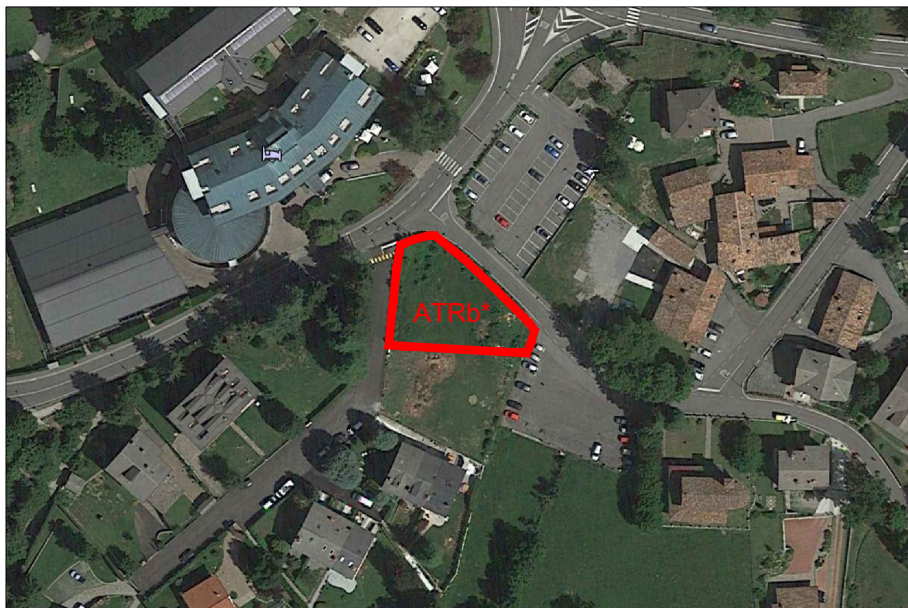
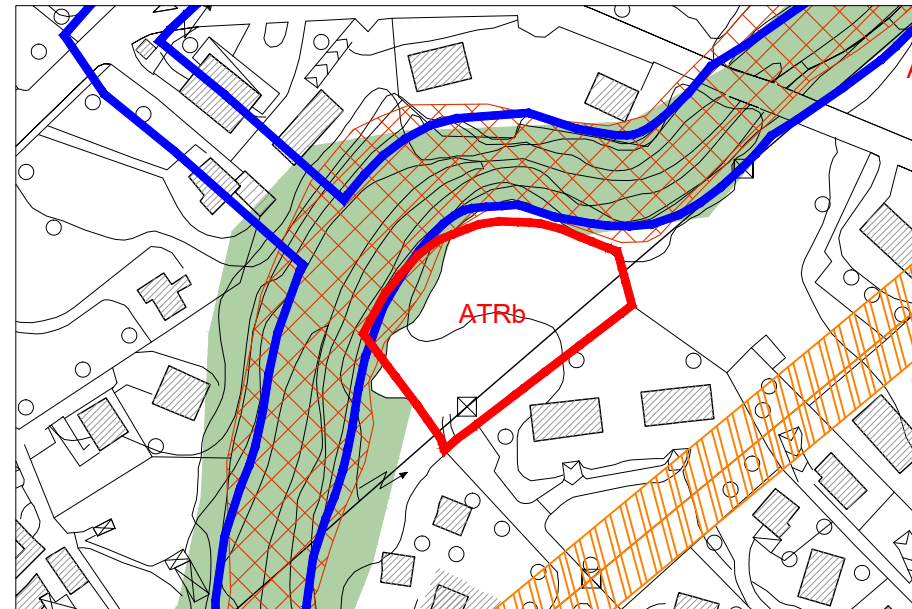
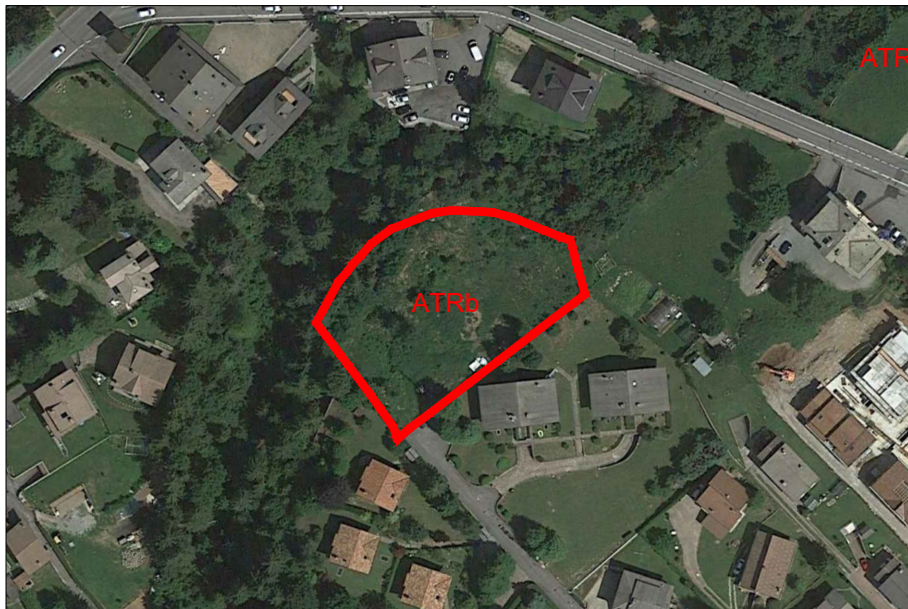
qualità media



Variante 2020 - Piano delle regole

scala 1:2.000





ortofoto

scala 1:2.000

Carta dei Vincoli

scala 1:2.000



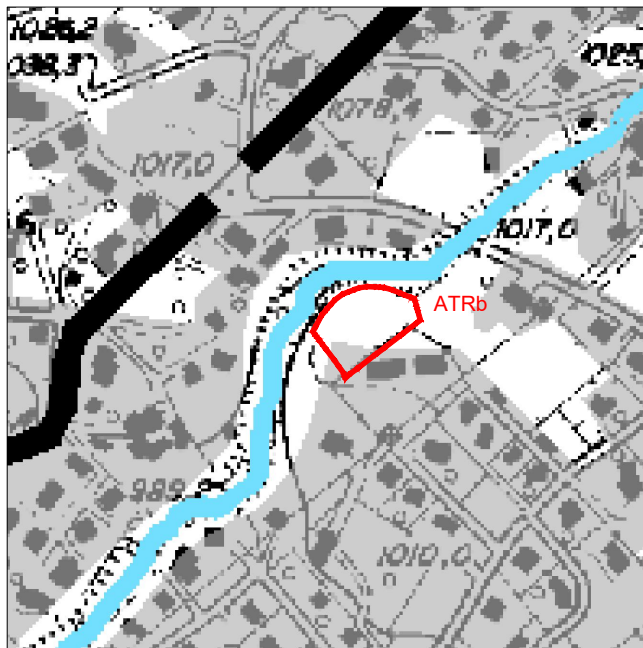
# Ambito ATRb - via Stella Alpina

RER  
Rete Ecologica Regionale  
scala 1:5.000



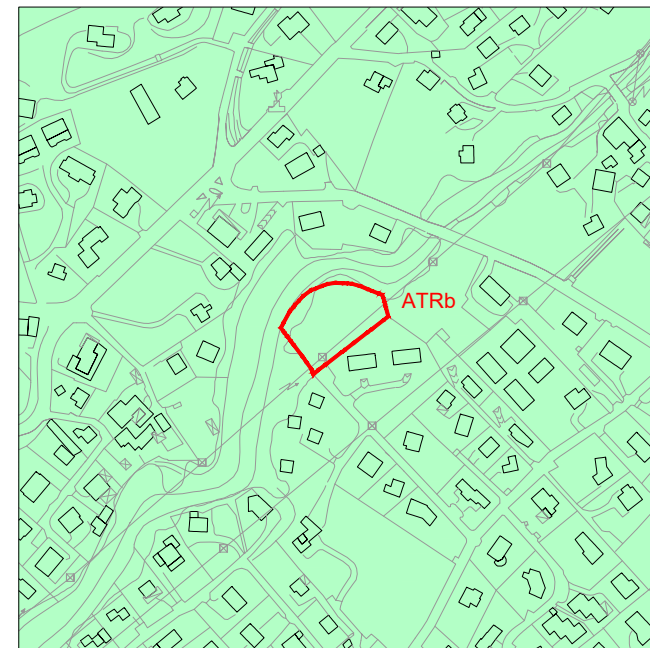
Elementi di secondo livello

PTCP - Contesto Locale 25  
Altopiano di Clusone  
scala 1:5.000

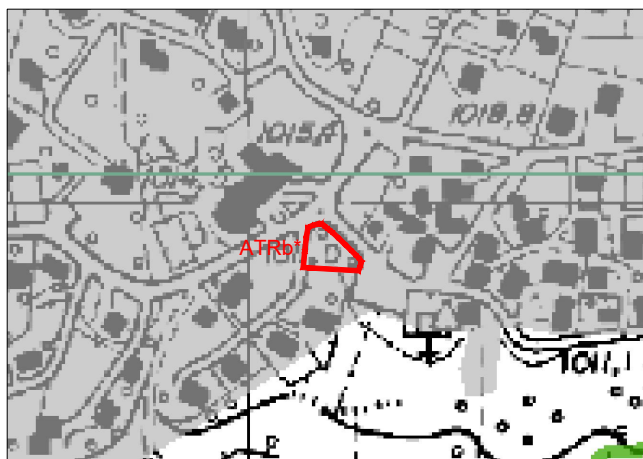
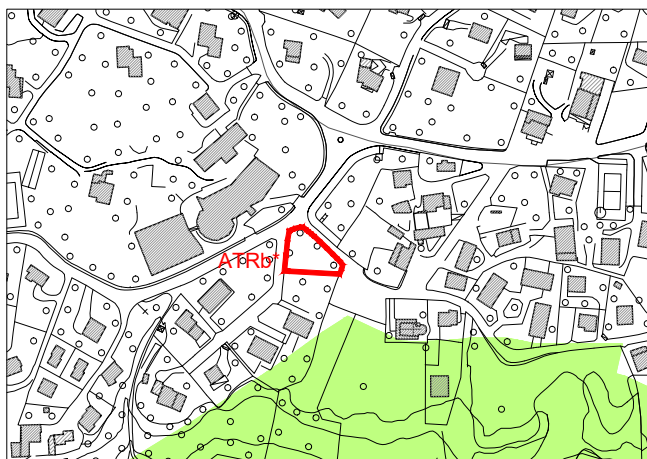


Spazi Aperti di Transizione (SAT)

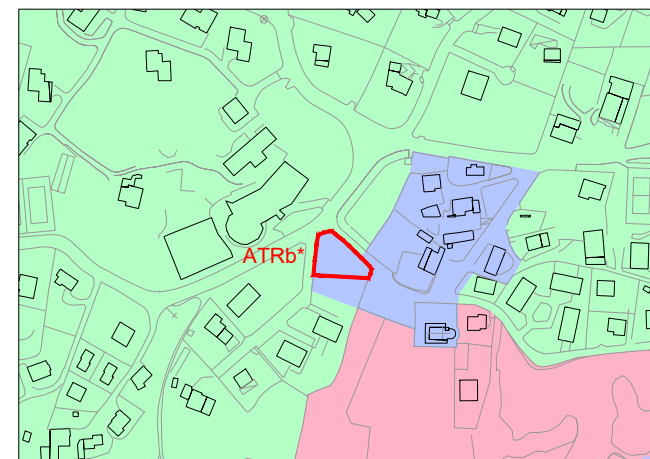
Carta della sensibilità paesistica  
PGT tav.R7  
scala 1:5.000



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Ambito edificato



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



## Ambito ATRc - via Coste

già previsto dal PGT vigente

### sup. territoriale

5.885 mq

### stato di fatti del suolo

suolo libero

### modalità di intervento

piano attuativo

### destinazione d'uso

residenziale

### parametri edificatori

SL definita mq 1.200

altezza m 7,50

R 30%

IPF minimo 40%

### aree per servizi

- cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi;
- cessione dell'area ATRc\* da destinare a verde pubblico di circa 4.035 mq

### prescrizioni

- sistemazione della viabilità d'accesso alla via Coste;
- trasmissione del Piano attuativo al Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione d'Incidenza;
- oneri aggiuntivi € 40,00 ogni mq di SL (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione).
- formazione di barriere verdi costituite da filari arboreo-arbustivi multispecie, con impianto variegato e non necessariamente continue, il più possibile naturaliformi, oltre che coerenti ed integrate con la vegetazione autoctona già presente in loco;
- l'ambito dovrà essere sottoposto a procedura di Screening, per la verifica della completa e corretta attuazione di tutte le misure di mitigazione previste;
- il Piano Attuativo dovrà specificare nel dettaglio le misure di mitigazione e compensazione

### PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

### Reti Ecologiche

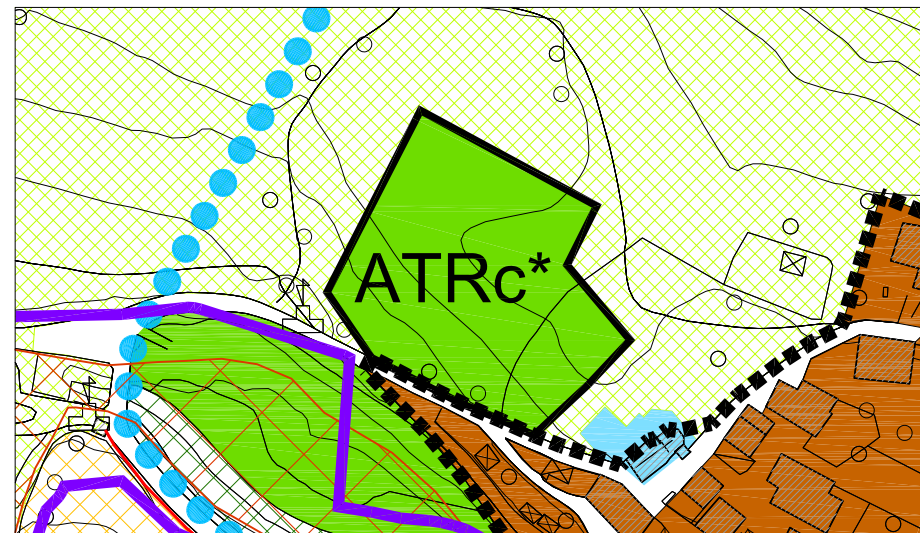
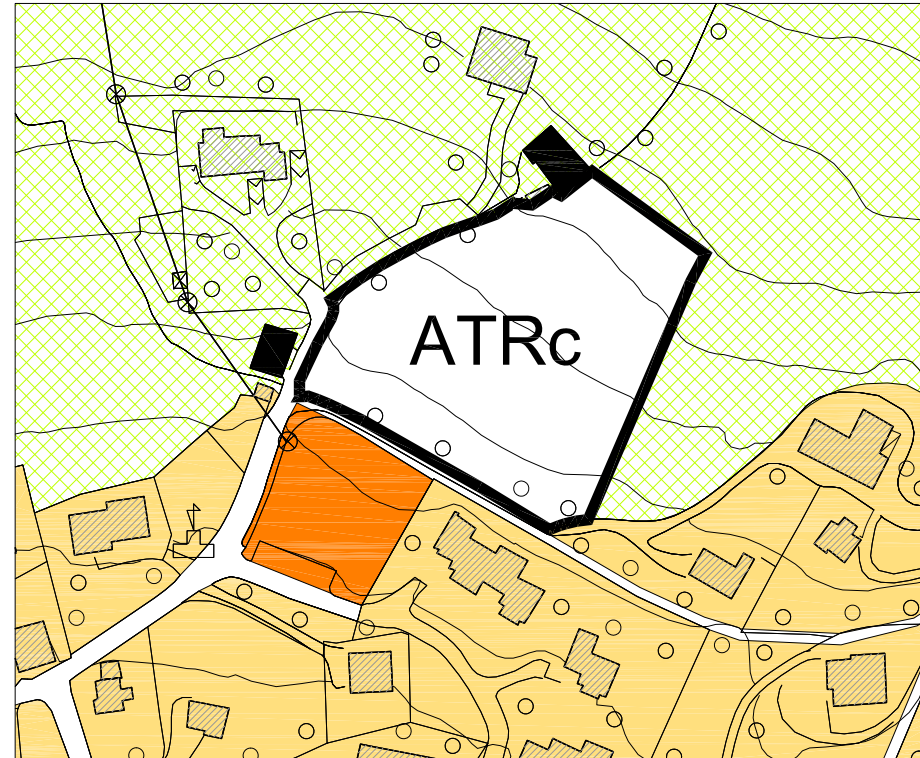
elementi di primo livello della RER

### sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

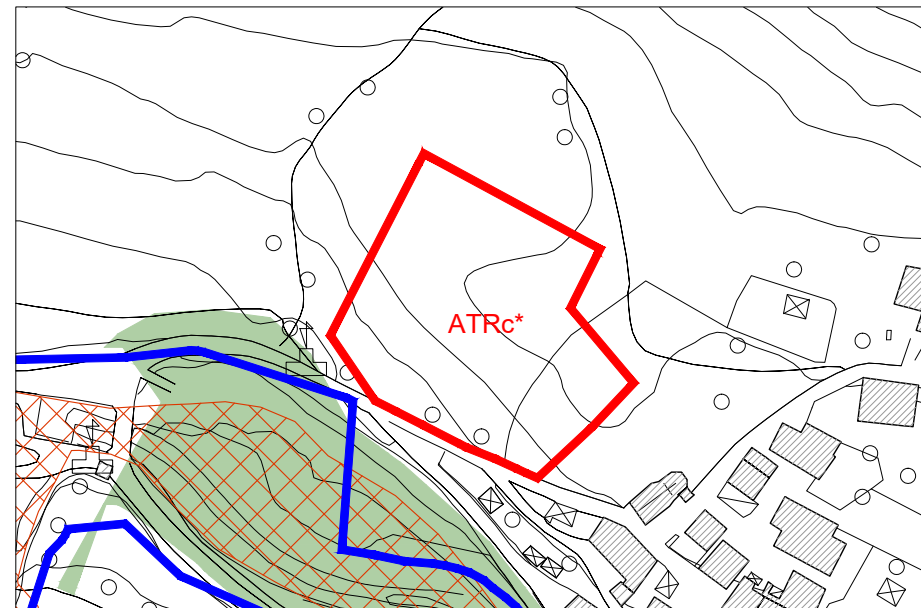
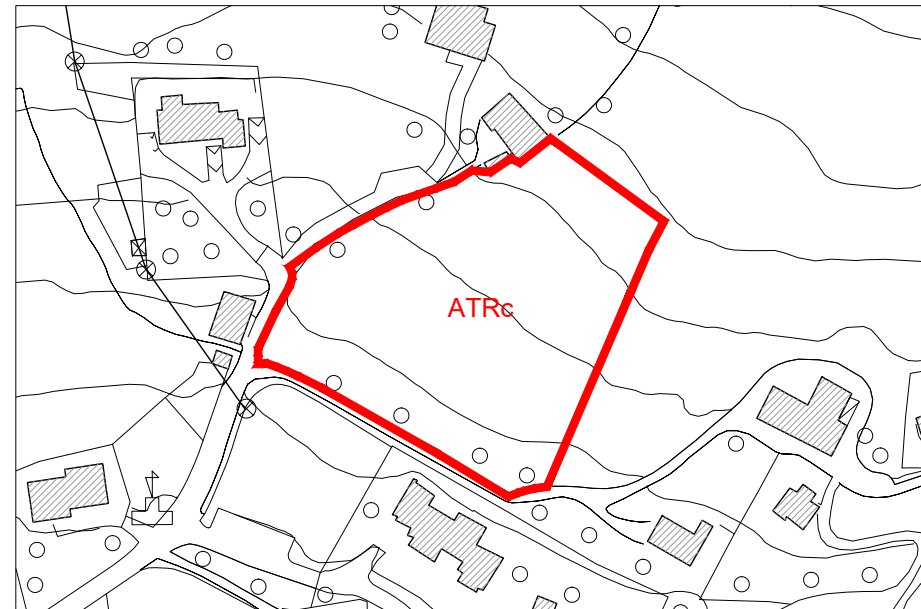
### qualità dei suoli liberi - tav.R10

qualità alta



Variante 2020 - Piano delle regole

scala 1:2.000



ortofoto

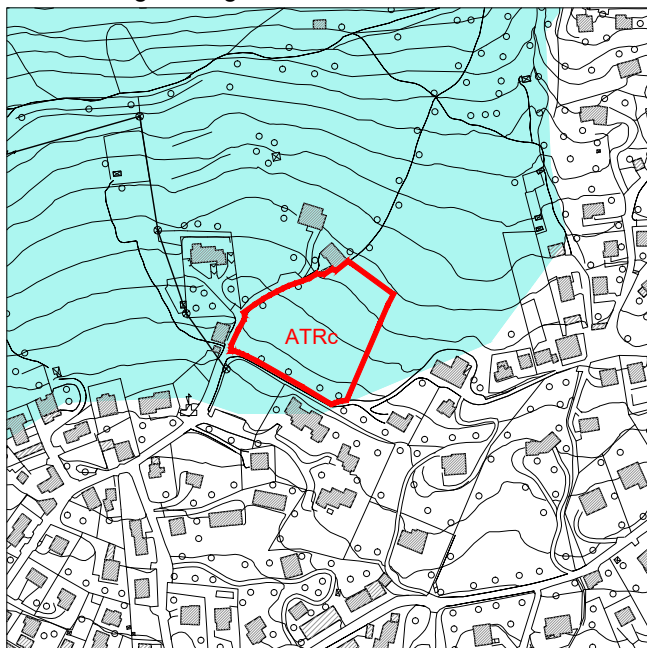
scala 1:2.000

Carta dei Vincoli

scala 1:2.000

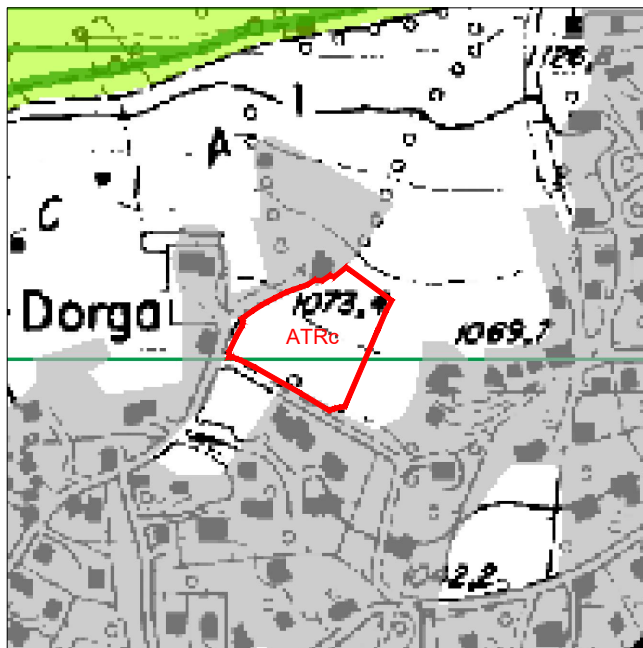


RER  
Rete Ecologica Regionale  
scala 1:5.000



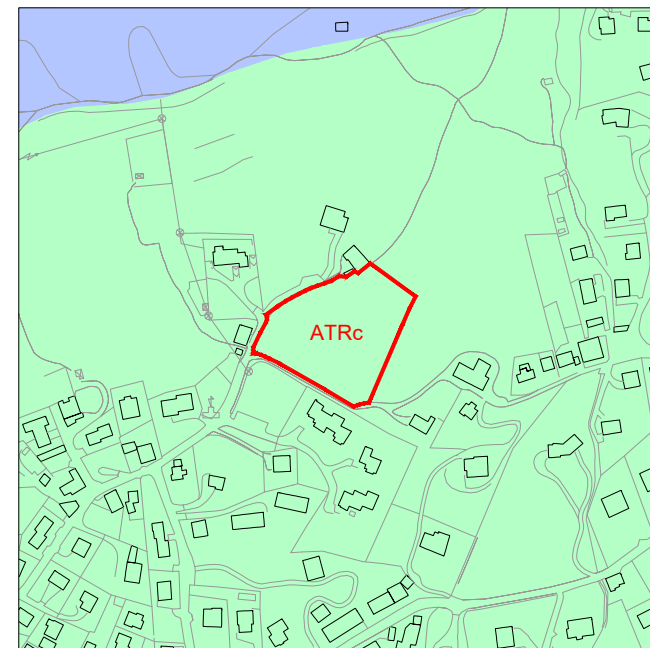
Elementi di primo livello

PTCP - Contesto Locale 25  
Altopiano di Clusone  
scala 1:5.000

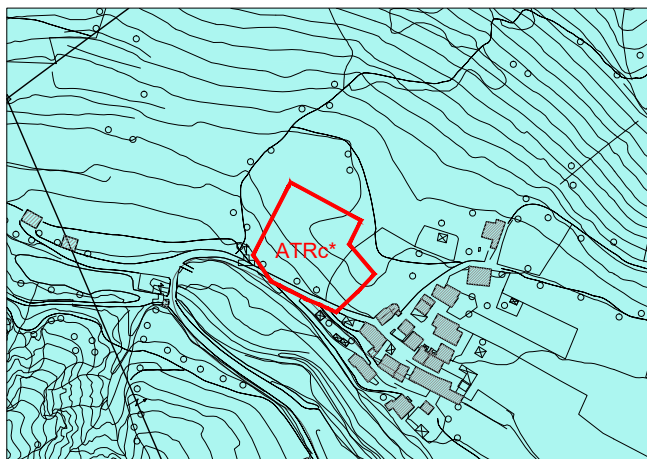


Spazi Aperti di Transizione (SAT)

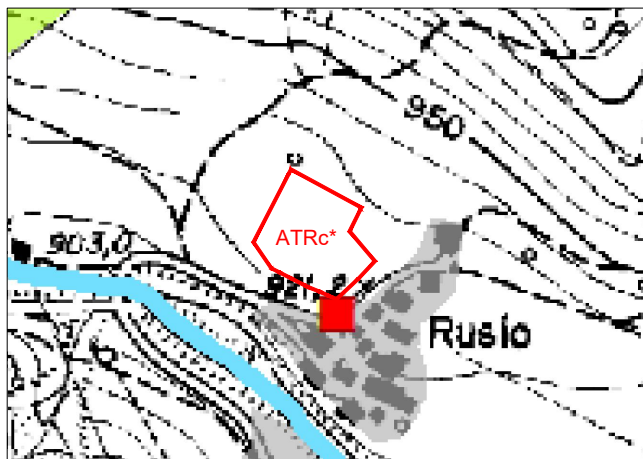
Carta della sensibilità paesistica  
PGT tav.R7  
scala 1:5.000



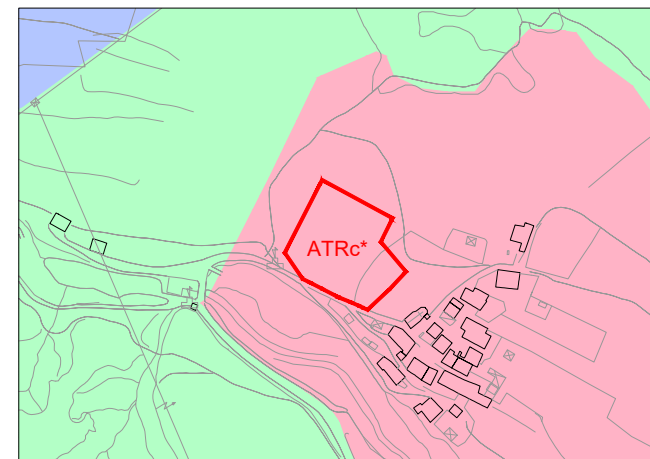
Classe 3 - sensibilità paesistica media



Elementi di primo livello



Spazi Aperti di Transizione (SAT)



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta



## Ambito ATRd - via Papa Giovanni XXIII

già previsto dal PGT vigente

### sup. territoriale

4.354 mq

### stato di fatto del suolo

suolo libero

### modalità di intervento

piano attuativo

### destinazione d'uso

residenziale

### parametri edificatori

SL definita mq 680

altezza m 7,50

R 30%

IPF minimo 40%

### aree per servizi

cessione dell'area ATRd\* da destinare a verde pubblico di circa 2.359 mq

### prescrizioni

- si rinvia alla Convenzione stipulata il 13 febbraio 2019 rep. 20423 racc.16460, dott. Marco Tucci registrata a Bergamo il 1° marzo 2019
- mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente dell'ATRd\*, oltre all'eradicazione della specie alloctona (*Buddleia davidii*) segnalata in loco.

### vincoli - tav.D2

fascia di rispetto degli elettrodotti

area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati

### PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

### Reti Ecologiche

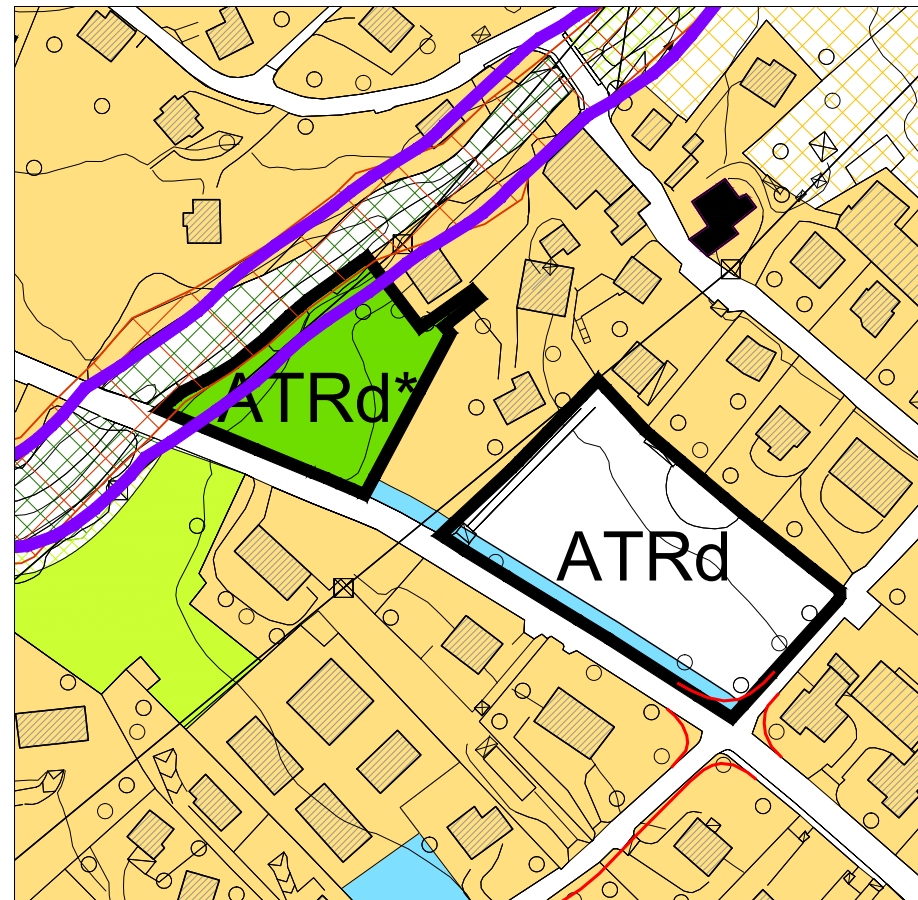
elementi di secondo livello della RER

### sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

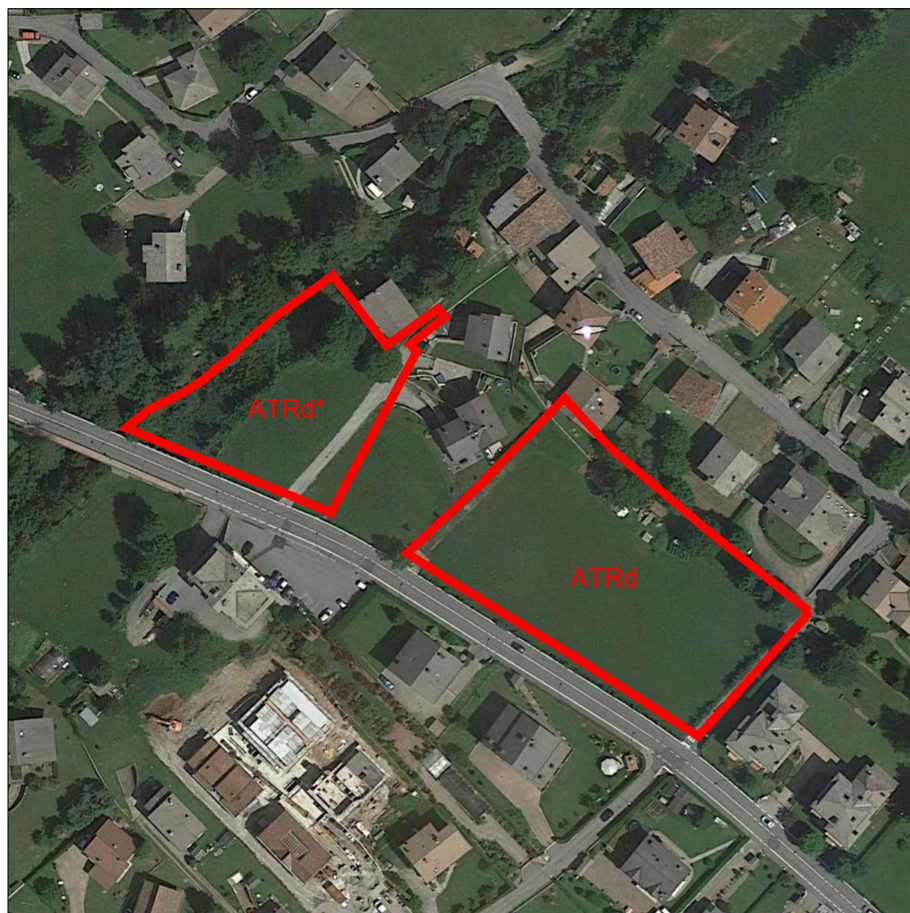
### qualità dei suoli liberi - tav.R10

qualità media



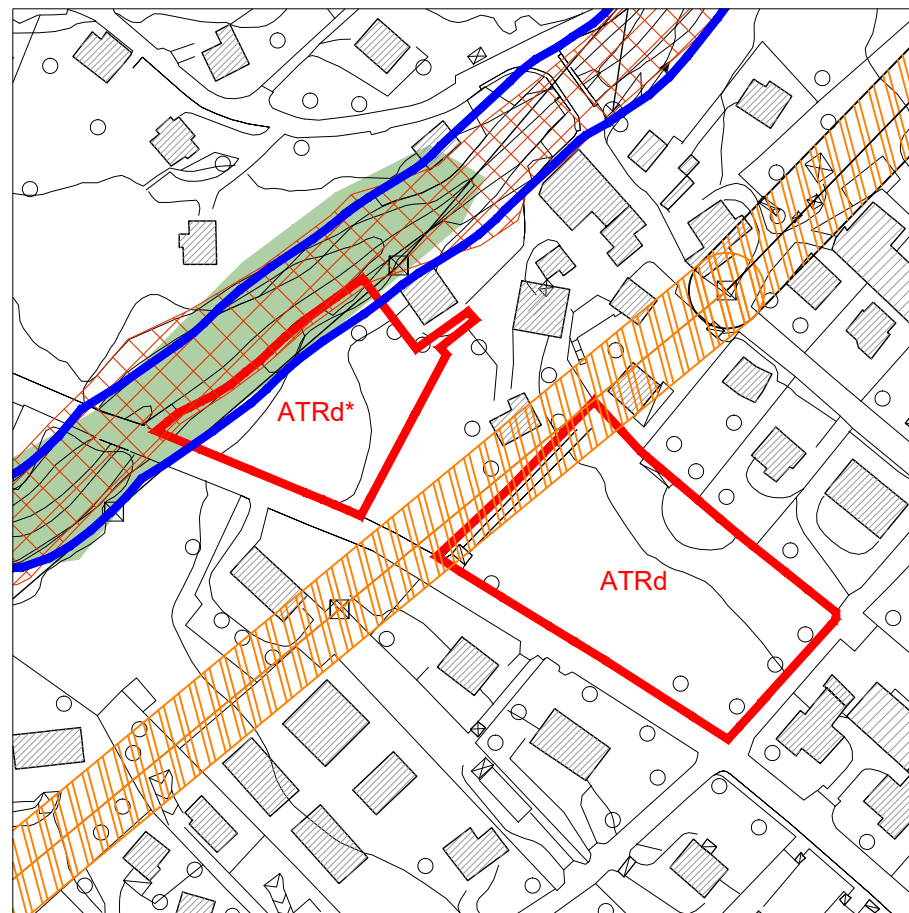
Variante 2020 - Piano delle regole

scala 1:2.000



ortofoto

scala 1:2.000

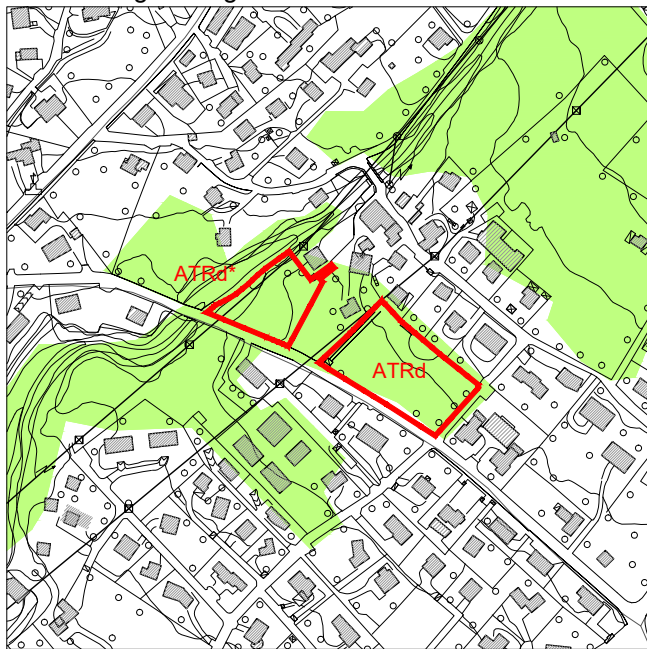


Carta dei Vincoli

scala 1:2.000

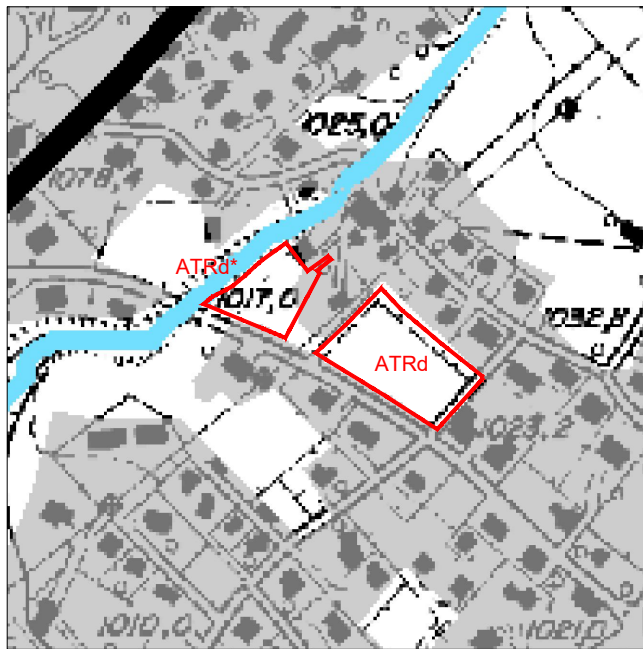


RER  
Rete Ecologica Regionale  
scala 1:5.000



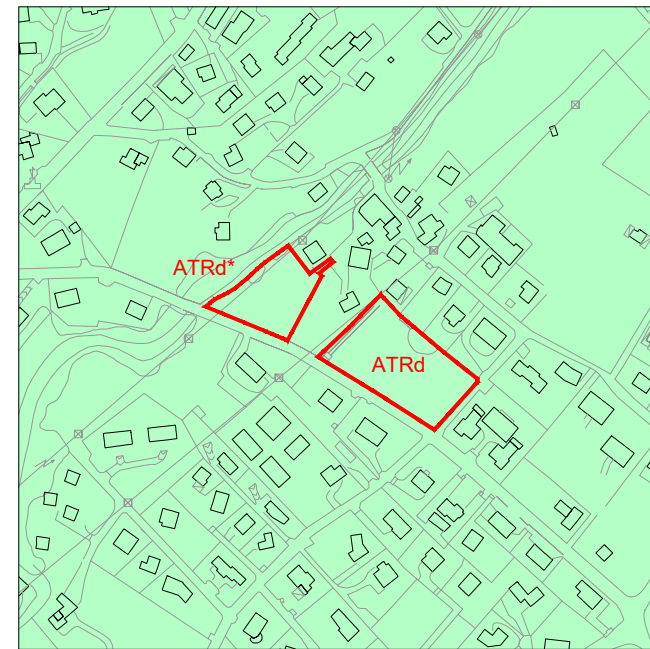
Elementi di secondo livello

PTCP - Contesto Locale 25  
Altopiano di Clusone  
scala 1:5.000



Spazi Aperti di Transizione (SAT)

Carta della sensibilità paesistica  
PGT tav.R7  
scala 1:5.000



Classe 3 - sensibilità paesistica media



## Ambito ATP1 - via Colombera

già previsto dal PGT vigente

### sup. territoriale

2.146 mq

### stato di fatto del suolo

suolo libero

### modalità di intervento

piano attuativo

### destinazione d'uso

produttivo

### parametri edificatori

SCOP definita mq 1.200

altezza m 8,50

IPF minimo 15%

### aree per servizi

- cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi;
- monetizzazione della dotazione rimanente di aree per servizi.

### vincoli - tav.D2

nessuno

### PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

### Reti Ecologiche

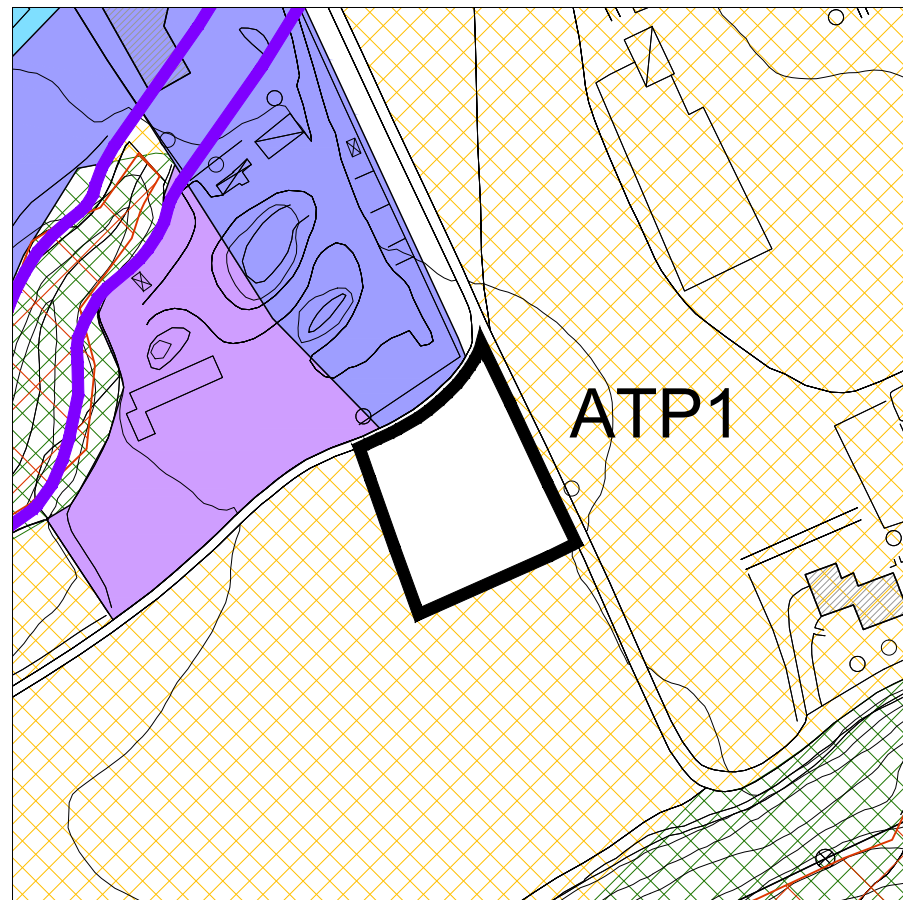
elementi di secondo livello della RER

### sensibilità paesistica - tav.R7

classe 3 - sensibilità paesistica media

### qualità dei suoli liberi - tav.R10

qualità alta



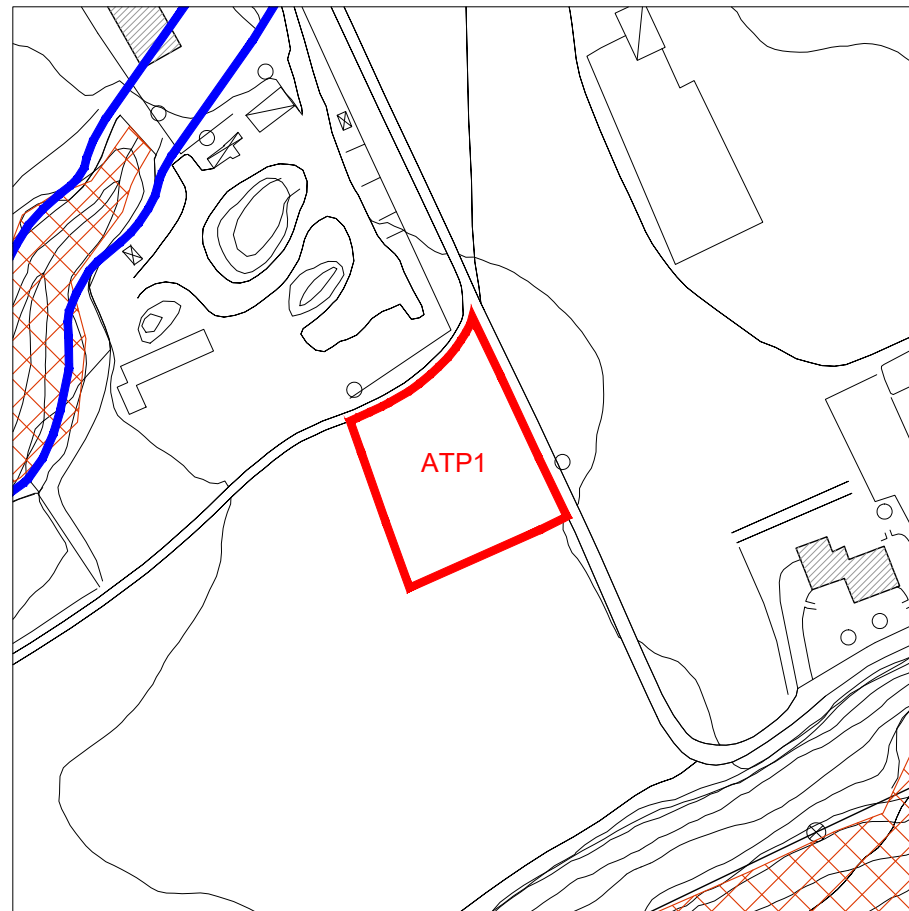
Variante 2020 - Piano delle regole

scala 1:2.000



ortofoto

scala 1:2.000

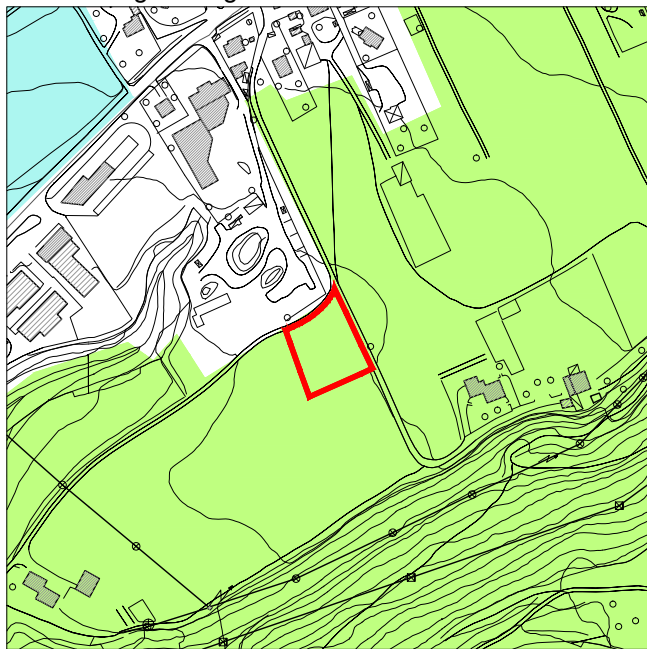


Carta dei Vincoli

scala 1:2.000

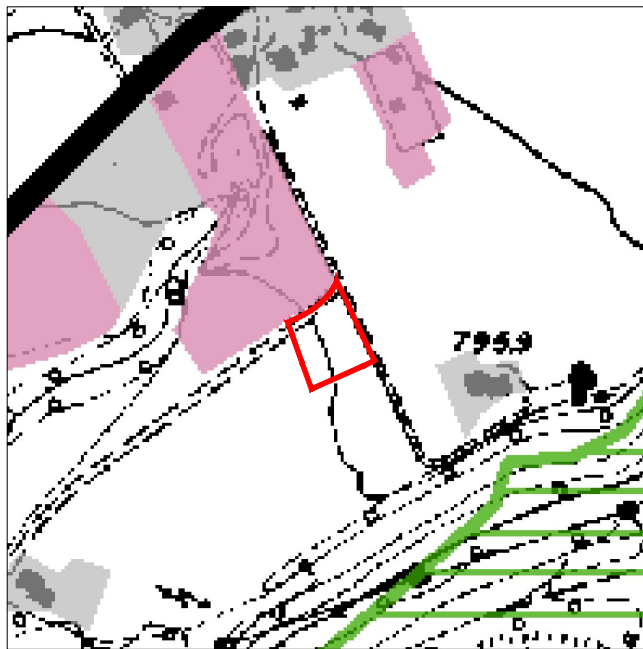


RER  
Rete Ecologica Regionale  
scala 1:5.000



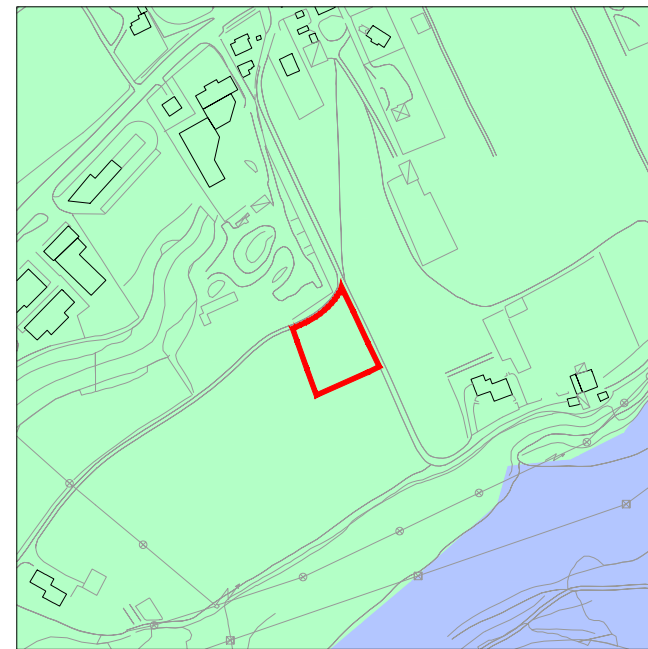
Elementi di secondo livello

PTCP - Contesto Locale 25  
Altopiano di Clusone  
scala 1:5.000



Spazi Aperti di Transizione (SAT)

Carta della sensibilità paesistica  
PGT tav.R7  
scala 1:5.000



Classe 3 - sensibilità paesistica media

## Ambito di Rigenerazione AR1 - Ex-Colonia Dalmine

inserito con la Variante 2020

### sup. territoriale

59.210 mq

### stato di fatto del suolo

superficie urbanizzata 11.430 mq

suolo libero 47.780 mq

### modalità di intervento

piano attuativo

### destinazione d'uso

residenziale, turistica, terziaria e servizi

### parametri edificatori

nuovo fabbricato con SCOP aggiuntiva massima 1.000 mq

altezza massima 10 m

### prescrizioni

- gli interventi sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali);
- interventi compensativi volti alla riqualificazione ecologica del soprassuolo forestale che costituisce le aree a parco.

### vincoli - tav.D2

- Vincolo Monumentale (ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio");
- aree con fattibilità geologica 4;
- boschi del Piano di Indirizzo Forestale

### PTCP

Spazi Aperti di Transizione SAT (RP Titolo 7)

### Reti Ecologiche

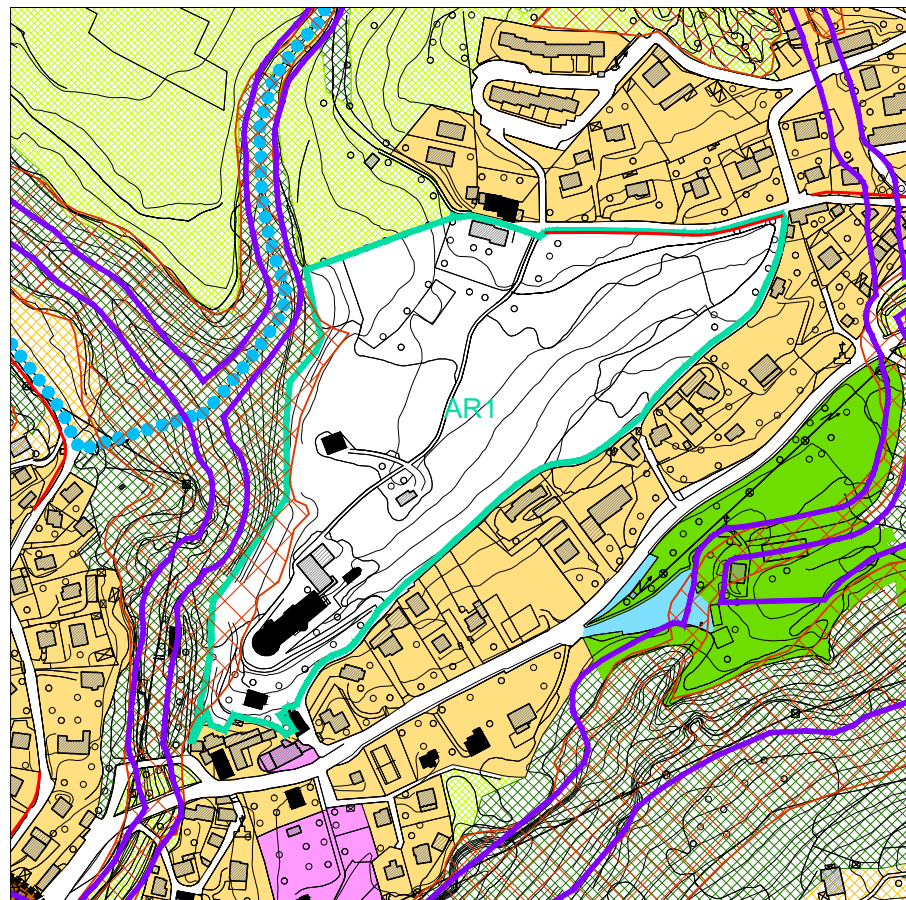
elementi di primo livello della RER (per la sola area non edificata)

### sensibilità paesistica - tav.R7

classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

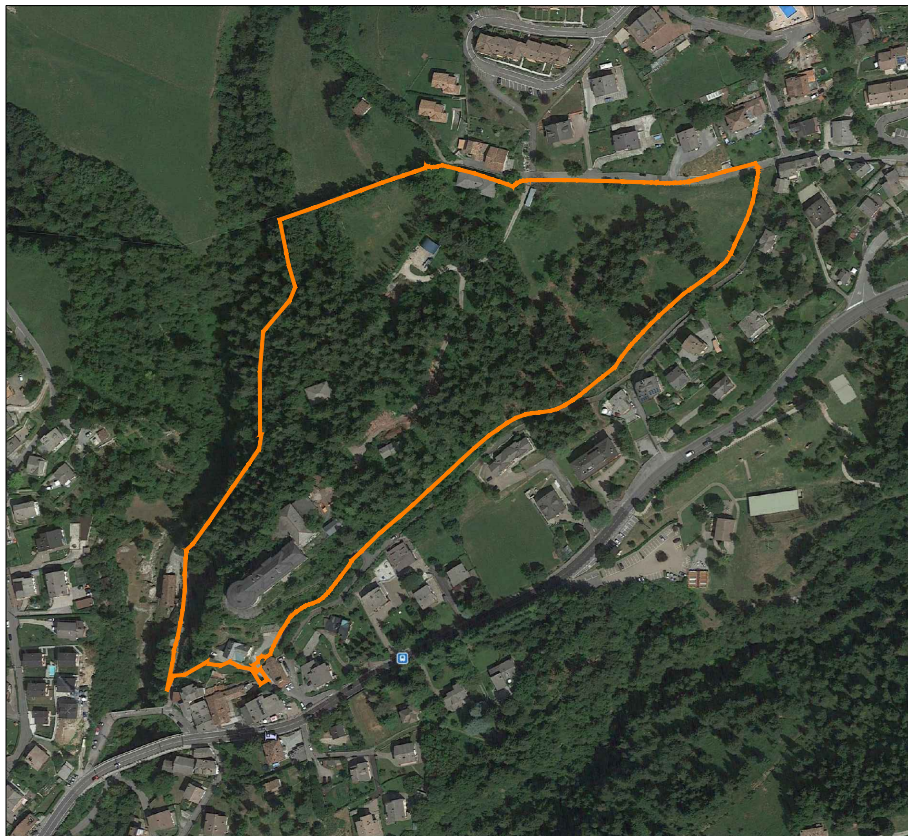
### qualità dei suoli liberi - tav.R10

qualità alta (per la sola area non edificata)



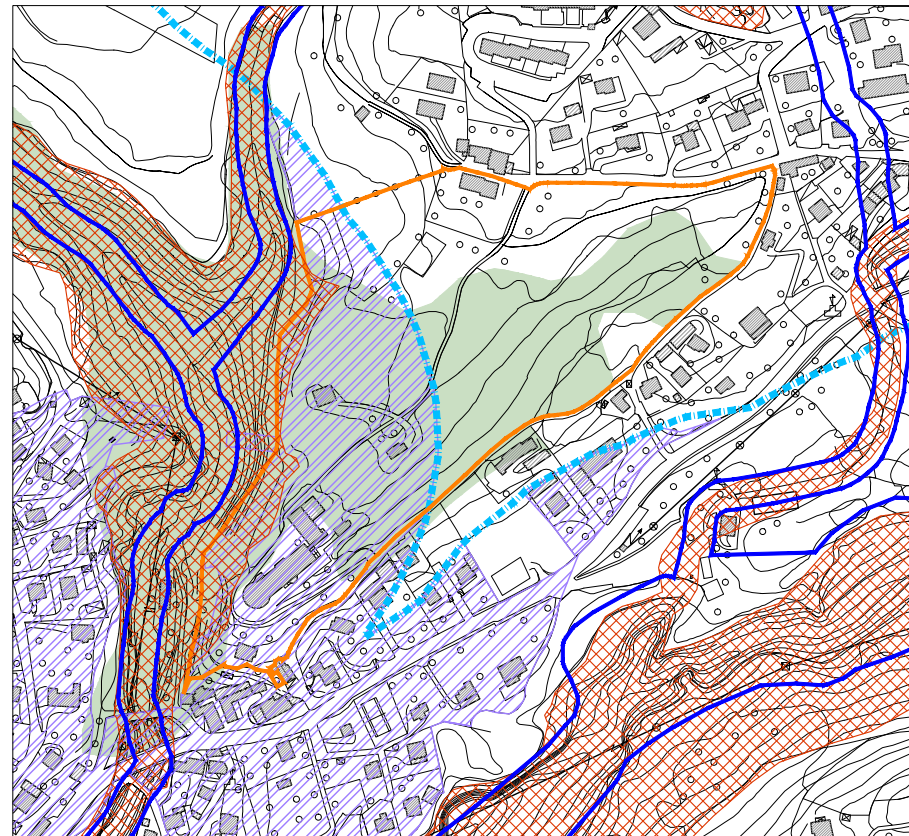
Variante 2020 - Piano delle regole

scala 1:5.000



ortofoto






scala 1:5.000



Carta dei Vincoli

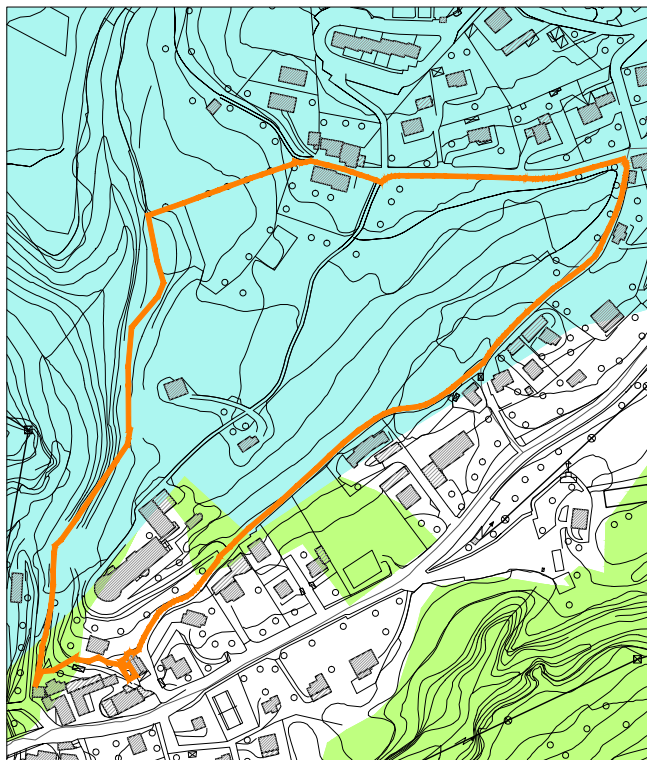
scala 1:5.000



-  fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore
-  aree con fattibilità geologica 4
-  boschi - Piano di Indirizzo Forestale PIF
-  aree rispetto corsi d'acqua tutelati
-  aree escluse dal vincolo

RER  
Rete Ecologica Regionale

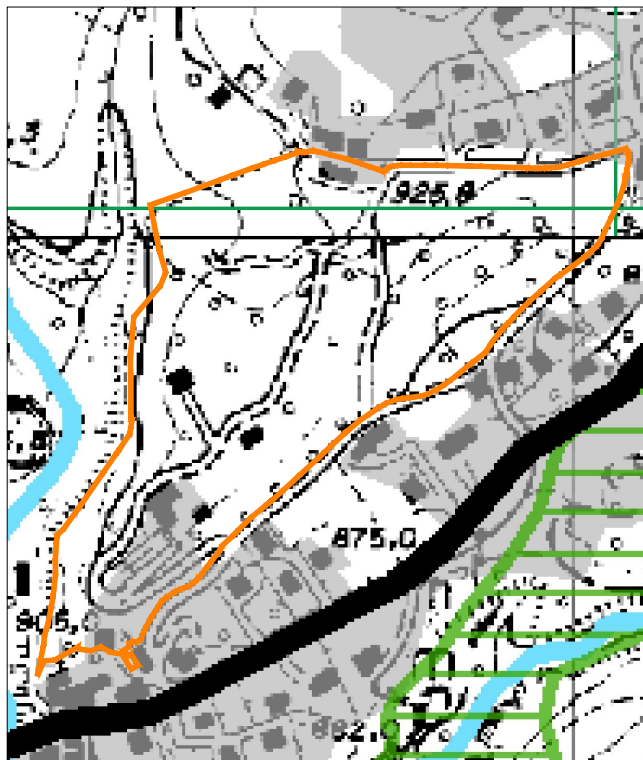
scala 1:5.000



Elementi di primo livello

PTCP - Contesto Locale 25  
Altopiano di Clusone

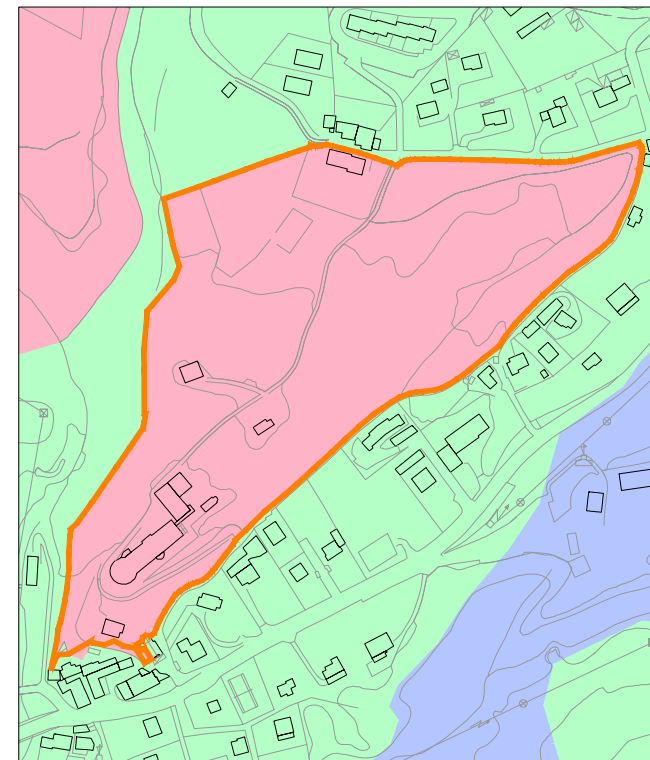
scala 1:5.000



Spazi Aperti di Transizione (SAT)

Carta della sensibilità paesistica  
PGT tav.R7

scala 1:5.000



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

