



Comune di Martinengo
Settore Urbanistica, ecologia, ambiente
Piazza Maggiore 1, Martinengo (Bg)



Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci 32, Milano

Disposizioni attuative del Documento di piano

(approvate con Del.C.C. n. 43 del 19/08/2012)

Gruppo di lavoro:

prof. Pier Luigi Paolillo (coordinamento e metodi)

*dott. pt. Massimo Rossati (coordinamento operativo), con dott. pt. Roberto Raimondi, dott. pt. Umberto Baresi (concorso al coordinamento operativo), dott. pt. Andrea Nardin, dott. pt. Massimo Spinelli, dott. pt. Francesca Affolti, dott. Francesco Rossi, dott. Elisabeth Rota, dott. iunior Alison Bruno, dott. iunior Luca Festa, dott. iunior Massimo Cassani (attività di ricerca)
dott. geol. Ermanno Dolci (responsabile degli aspetti geologici),
dott. agron. Roberto Panzeri (responsabile degli aspetti agronomici),
con dott. geol. Caterina Melandri, dott. geol. Gianfranco Camana, dott. Alessio Gatti, Michele Mazzoleni*

Staff del Comune di Martinengo

Dott. avv. Paolo Nozza (sindaco)

Enzo Bendoricchio (assessore ai Lavori pubblici, patrimonio, manutenzioni, edilizia privata)

Fabiano Fratus (assessore all'Ecologia, ambiente, agricoltura e sport)

Dott. avv. Annalisa di Piazza (direttore generale e segretario generale)

Dott. arch. Mauro De Simone (responsabile del procedimento per la formazione del Pgt)

Dott. iunior Cristian Bono (Area 3^a – Servizi Tecnici)

Martinengo, 2012

*Indice***Parte I****Disciplina generale del Documento di piano**

- Art. 1** Finalità ed elaborati del Documento di piano pag. 3
Art. 2 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di governo del territorio pag. 4

Parte II**Disciplina della città in trasformazione**

- Art. 3** Individuazione degli Ambiti di trasformazione pag. 4
Art. 4 Tipologie e indirizzi degli Ambiti di trasformazione pag. 5
Art. 5 Pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione pag. 5

Parte I
Disciplina generale del Documento di piano

Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di piano	
1.1.	Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.	
1.2.	Il Documento di piano è costituito dalla relazione, dall'allegato A (recante "Schede descrittive delle istanze pervenute all'avvio del procedimento" di redazione del Pgt ex c. 2, art. 13 della Lr. 12/2005 smi), dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative.	
1.3.	In particolare, il Documento di piano è costituito dal seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):	
1.	Documento di piano	
1.1.	Quadro ricognitivo e programmatico	
1.1.1.	<i>Carta di sintesi del sistema paesaggistico ed ambientale della provincia di Bergamo</i>	1/5.000
1.1.2.	<i>Carta degli indirizzi strutturali e dei limiti insediativi</i>	1/5.000
1.1.3.	<i>Carta della rappresentazione delle istanze preventive, dei problemi e delle aspettative</i>	1/5.000
1.1.4.	<i>Carta della rappresentazione delle istanze preventive, dei problemi e delle aspettative</i>	1/2.000
1.2.	Quadro conoscitivo del territorio comunale	
	Cartografia della rete viaria	
1.2.1.	<i>Carta dell'armatura viaria in essere e in divenire</i>	1/5.000
1.2.2.	<i>Carta quali/quantitativa del costruito</i>	1/2.000
	Cartografia di connotazione del sistema insediativo	
1.2.3.	<i>Carta dell'evoluzione storica del tessuto insediato</i>	1/5.000
1.2.4.	<i>Carta di spazializzazione della consistenza insediativa</i>	1/10.000
1.2.5.	<i>Carta dell'integrità insediativa</i>	(fs) 1/5.000
	Cartografia della connotazione del paesaggio	
1.2.6.	<i>Carta della sensibilità dei luoghi</i>	(fs)
1.2.7.	<i>Carta degli aspetti vedutistici del territorio locale</i>	(fs)
1.2.8.	<i>Carta di caratterizzazione morfologica strutturale del paesaggio locale</i>	(fs)
	Cartografia di connotazione del sistema extraurbano	(fs)
1.2.9.	<i>Carta degli assetti agronomici</i>	1/8.000
1.2.10.	<i>Carta di caratterizzazione degli assetti aziendali agricoli</i>	1/10.000
1.2.11.	<i>Carta del grado di resistività aziendale</i>	1/10.000
1.3.	Valutazioni preliminari di piano	
1.3.1.	Carta di ricognizione dello stato di attuazione della disciplina urbanistica vigente	1/5.000
1.4.	Indicazioni di Piano	
1.4.1.	Carta del quadro sintetico delle strategie di Piano	1/10.000
1.4.2.	Carta delle previsioni di piano	1/5.000

1.4. Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano contiene la Componente geologica, idrogeologica e sismica, rappresentata da uno studio redatto in conformità ai criteri emanati dalla Giunta Regionale e costituito dalla Relazione geologica, dalle Norme geologiche di attuazione, dall'Appendice A "In-dagini geotecniche", dall'Appendice B "Schede dei fontanili" e dal seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):

Allegato 1	Carta geologico – geomorfologica	1/10.000
Allegato 2	Carta pedologica	1/10.000
Allegato 3	Carta dell'idrografia superficiale	1/10.000
Allegato 4	Carta idrogeologica e delle opere di captazione	1/10.000
Allegato 4A	Sezioni idrogeologiche	
Allegato 5	Carta della pericolosità sismica locale	1/10.000
Allegato 6	Carta geologico – tecnica	1/10.000
Allegato 7	Carta della vulnerabilità della falda freatica	1/10.000
Allegato 8	Carta di sintesi	1/5.000
Allegato 9	Carta dei vincoli	1/5.000
Allegato 10	Carta della fattibilità geologica con gli ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale	1/5.000
Allegato 11	Carta della fattibilità geologica	1/10.000

Gli elaborati espressivi della Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla Lr. 12/2005 smi per gli atti costitutivi del Pgt, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realizzazione, anche fuori dal territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o piani sovraordinati.

Art. 2 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di governo del territorio

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt:

<i>Superficie territoriale comunale</i>	22.290.199 m2
<i>Superficie urbanizzata alla data d'adozione del Pgt</i>	3.309.364 m2
<i>% di superficie urbanizzata alla data d'adozione del Pgt sulla superficie territoriale comunale</i>	14,84%
<i>% di superficie di nuova previsione urbanizzativa, prevista dal Pgt, sulla superficie territoriale comunale (escluse compensazioni)</i>	0,13%
<i>Volume teorico stimato per abitante</i>	150 m3/ab.
<i>Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dagli indirizzi programmatici del Documento di piano</i>	226
<i>Volume derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano</i>	61.700 m3
<i>Superficie di riqualificazione urbana, derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano</i>	18.600 m2

Parte II Disciplina della città in trasformazione

Art. 3 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

3.1. Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua i differenti Ambiti di trasformazione identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

3.2. Per ciascun Ambito di trasformazione il Documento di piano esprime, nelle apposite schede contenute nella Parte X, cap. 3 della relazione, il perimetro, gli indici urbanistico – edilizi e le capacità edificatorie di massima, le destinazioni escluse e i principali caratteri degli interventi in previsione; l’attuazione degli Ambiti di trasformazione, comunque denominati, deve perseguire gli obiettivi di cui all’art. 3 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole.

3.3. Il perimetro d’ogni Ambito di trasformazione è da considerare vincolante ai fini dell’individuazione degli spazi di concentrazione fondiaria delle edificazioni, ferma restando la possibilità di convenire, in sede di pianificazione attuativa, soluzioni differenti di rilocalizzazione morfo/volumetrica ovvero interventi di potenziamento e adeguamento del sistema dei servizi anche all’esterno dell’Ambito.

Art. 4 Tipologie e indirizzi degli Ambiti di trasformazione

4.1. Alle finalità di cui all’articolo precedente il Documento di piano individua, mediante contrassegno con apposita simbologia e numerazione progressiva nella tavola 1.4.2 “*Carta delle previsioni di Piano*”:

- a) le zone d’intervento contemplate dallo strumento urbanistico generale previgente e confermate dal Piano di governo del territorio, denominate “*Ambiti di trasformazione previsti*” (**ATp**);
- b) le zone d’intervento contemplate dallo strumento urbanistico generale previgente e in vigore, in quanto derivanti da strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione a validità non decaduta, denominate “*Ambiti di trasformazione vigenti*” (**ATv**);
- c) gli Ambiti di pianificazione attuativa di nuovo impianto, denominati “*Ambiti di trasformazione*” (**AT**);

4.2. In particolare, per ogni *Ambito di trasformazione (AT)*, nelle schede di cui al precedente c. 3.2. vengono individuate le opportunità e criticità delle condizioni di fatto esistenti, i principi insediativi, gli indici urbanistico – edilizi e le capacità edificatorie di massima, le destinazioni previste nonché le prestazioni attese di interesse pubblico e generale.

4.3. In ossequio al principio che assume la concertazione quale metodo preferenziale di governo del territorio è sempre possibile, relativamente a ogni *Ambito di trasformazione (AT)*, proporre incrementi delle capacità edificatorie e modifiche alle destinazioni funzionali contemplate nelle corrispondenti schede di cui al precedente c. 3.2.; in tali casi, accertato il preordinamento della proposta al conseguimento di preminenti risultati di natura ambientale, infrastrutturale, addizionale d’attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico e generale, possono venire approvati – nei termini e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore – strumenti di programmazione negoziata e Programma integrati d’intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) in variante urbanistica.

4.4. In conformità al disposto dell’art. 8 della Lr. 12/2005 smi, le previsioni contenute nelle schede di cui al precedente c. 3.2. non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli rivestendo, pertanto, carattere orientativo e non conformativo; di conseguenza, per ottemperare all’art. 12 della Lr. 12/2005 smi l’avvio degli interventi di trasformazione negli Ambiti è subordinato all’approvazione degli specifici strumenti di cui al precedente c. 3.1 che stabiliscono in via definitiva, coerentemente con gli indirizzi derivanti dal Documento di piano, gli indici urbanistico – edilizi e le capacità edificatorie derivanti.

Art. 5 Pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione

5.1. L’intervento negli Ambiti di trasformazione è subordinato alla previa approvazione degli specifici strumenti attuativi di cui al precedente c. 3.1 recanti, quale contenuto minimo (e fatti salvi eventuali ulteriori contenuti prescritti dai disposti sovraordinati): **(a)** l’individuazione dettagliata del perimetro d’Ambito, alla scala adeguata, con funzione conformativa dei suoli assoggettati; **(b)** la declinazione attuativa degli indirizzi contenuti nelle schede di cui al precedente c. 3.2., ivi compresa l’identificazione del volume realizzabile; **(c)** la

puntuale individuazione delle aree di concentrazione volumetrica e dell'organizzazione morfoplanivolumetrica complessiva dei nuovi organismi; **(d)** la previsione di cessione gratuita al Comune, ovvero di realizzazione e gestione in regime convenzionale, delle aree per attrezzature di compensazione e/o sussidiarietà, identificate nel Piano dei servizi; **(e)** la previsione di cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita nelle schede; **(f)** le verifiche ai sensi della legge regionale 36/2001 smi e Dpcm 08/07/2003 adottando, nel caso, le dovute iniziative.

5.2. Circa la definizione degli indici e parametri edilizi e morfologici, si applica la disciplina contenute in materia nelle Disposizioni attuative del Piano delle regole.