



Regione Lombardia



Comune di Brembate di Sopra



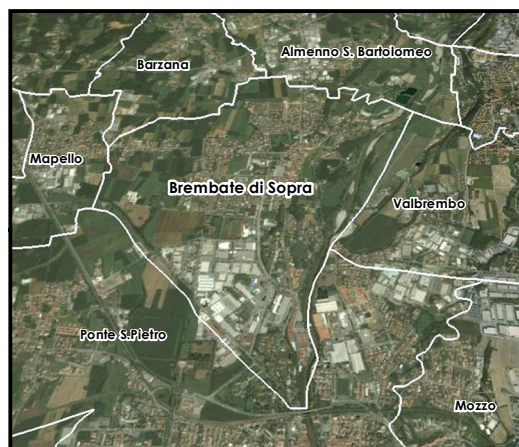
Provincia di Bergamo

COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

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



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr. Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

dott. Mattia Brumana

Studio Paesistico

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

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi

DOCUMENTO DI PIANO

A6

Adottato con deliberazione del C.C. n. 55 del 18/06/2025
Pubblicato sul B.U.R.L. n.31 del 30/07/2025
Approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 22/12/2025
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

SCHEDATURA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

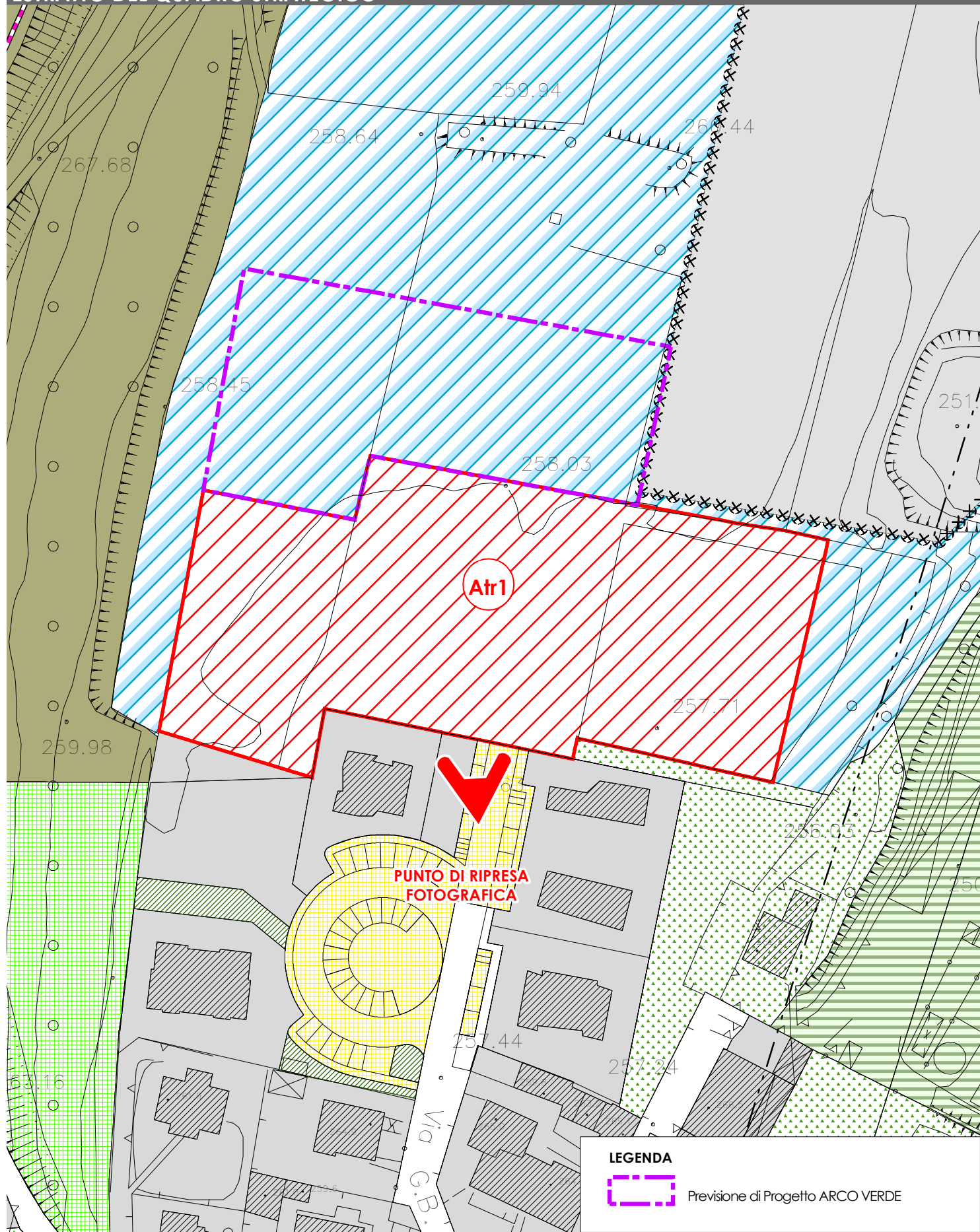
Revisione n.

Data

Dicembre 2025

Scala

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



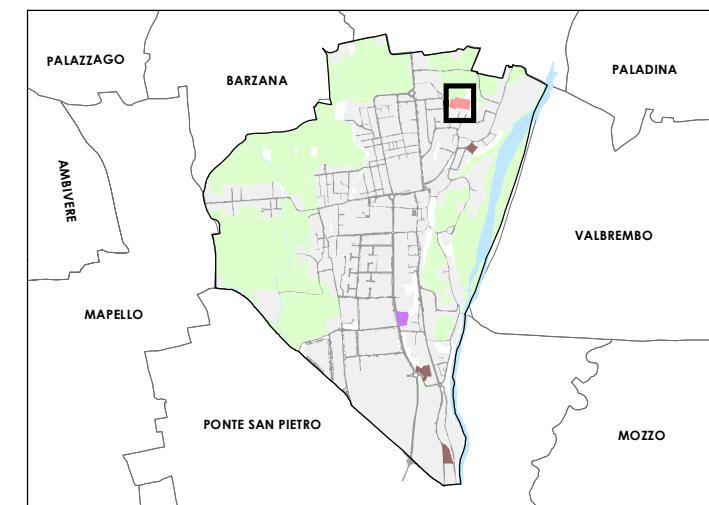
LEGENDA
 Previsione di Progetto ARCO VERDE

SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



SUPERFICIE St.: 6.282,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo
INDICE DI COPERTURA - Ic: 40%
ABITANTI INSEDIABILI: 50 ab
DOTAZIONE DI SERVIZI: 18 mq/ab di cui 9 mq/ab a parcheggio

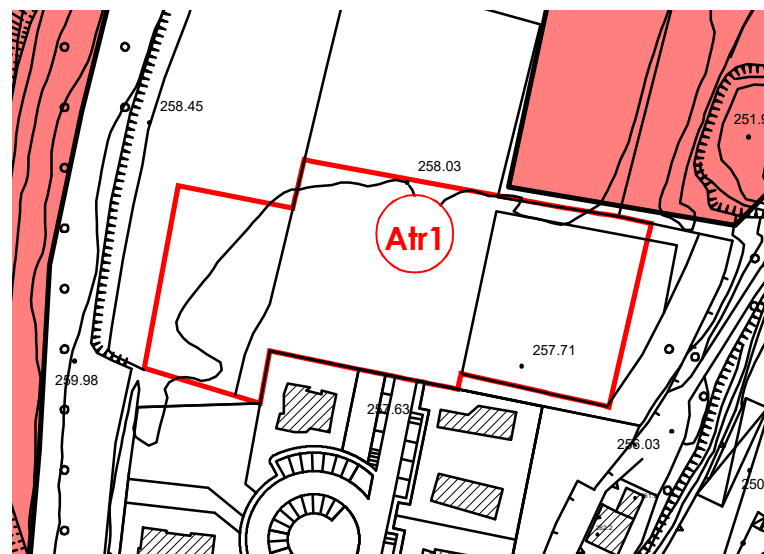
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE It: 0,40 mq/mq
ALTEZZA MASSIMA: 9,50 m
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE: L'Ambito è attualmente coltivato a seminativo e a vite. Ricade a cavallo del Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione della RER. Secondo la Zonizzazione acustica vigente l'area ricade prevalentemente in Classe III.

PRESCRIZIONI: La realizzazione dell'intervento è subordinata alla procedura di Valutazione di Incidenza in quanto interno ad Elementi primari della RER, ai sensi della DGR 8515 del 26.11.2008 e s.m.i. In considerazione delle valenze ambientali, risultano in continuità con ecosistemi agricoli e forestali si raccomanda lungo i lati nord e ovest la formazione di una barriera ecologica/paesistica mediante l'uso di essenze arboree ed arbustive non allergeniche e autoctone al fine di evitare l'eventuale contaminazione da parte di specie esotiche. Dovrà essere prevista una compensazione ambientale in attuazione alle previsioni del Progetto di ARCO VERDE, mediante cessione di un'area individuata a nord pari a circa il 50% della Superficie territoriale dell'ambito.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE: 30mq/ab (per un valore pari a 90,00€/mq); nel caso il piano attuativo venga convenzionato entro 3 anni dalla data di approvazione del PGT la compensazione viene ridotta del 30%

FONDO VERDE: Compensazione monetaria mediante maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4%



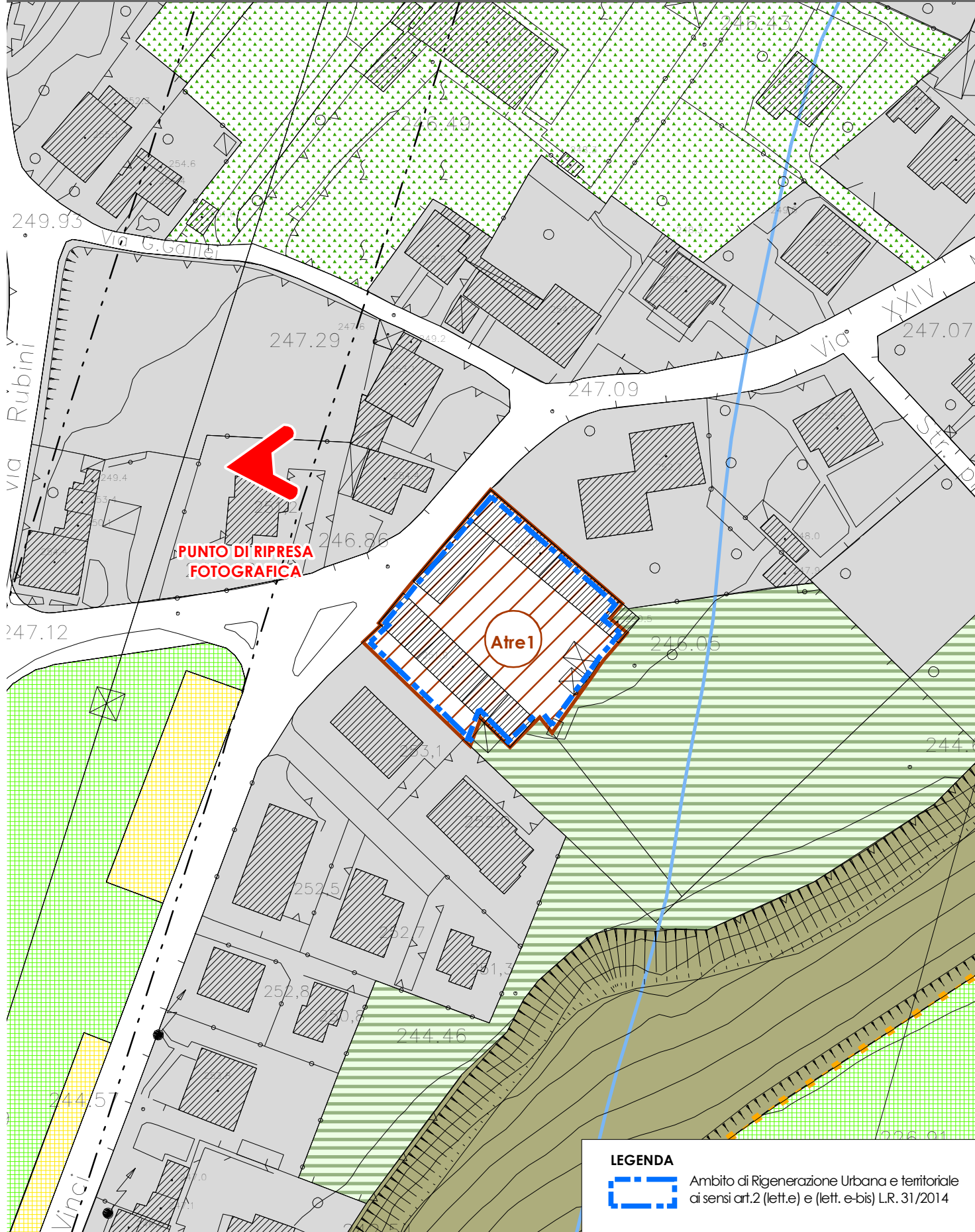
SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

Limiti classi di fattibilità geologica

- CLASSI DI FATTIBILITA' 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
- CLASSI DI FATTIBILITA' 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- CLASSI DI FATTIBILITA' 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- CLASSI DI FATTIBILITA' 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

SCALA 1:2.000

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

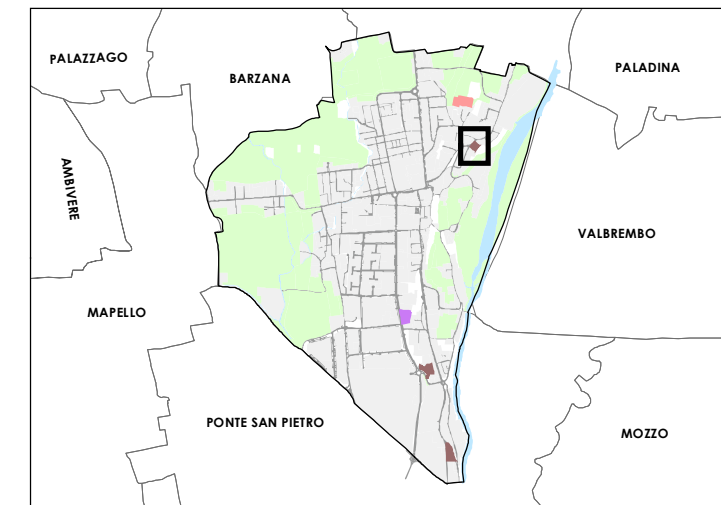


SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



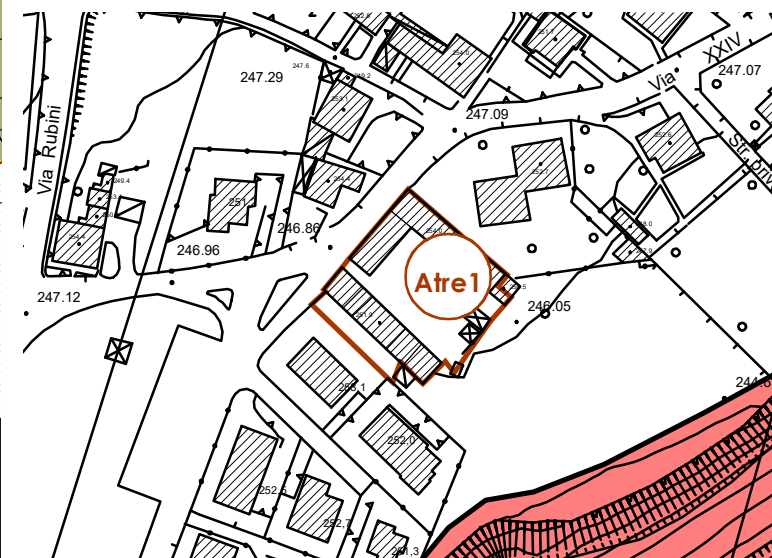
SUPERFICIE St.: 1.518,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano di Recupero	SUPERFICIE LORDA SL:	esistente+ mq100,00
INDICE DI COPERTURA - Ic:	esistente+mq.100,00	ALTEZZA MASSIMA:	esistente
ABITANTI INSEDIABILI:	14 ab	DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	9 mq/ab a parcheggio		
INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI	L'ambito ricade nel Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione della RER. Secondo la Zonizzazione acustica vigente l'area ricade in Classe II.		

CRITERI MINIMI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI:

L'intervento edilizio dovrà rispettare i caratteri architettonici della cascina. L'edificio storico presente deve essere mantenuto nelle sue attuali condizioni senza modifiche che ne alterino i caratteri storico-architettonici. E' fatto obbligo di una progettazione d'insieme per l'intero comparto. In assenza di Piano di Recupero potranno essere consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'esistente. Dovrà essere prevista la rimozione dei box in lamiera e delle superfetazioni esistenti nel cortile, ripristinando la visione ed il godimento, da parte di tutto il complesso, della Santella di San Giuseppe, previo accurato restauro conservativo della stessa e studio illuminotecnico per un'adeguata illuminazione notturna.

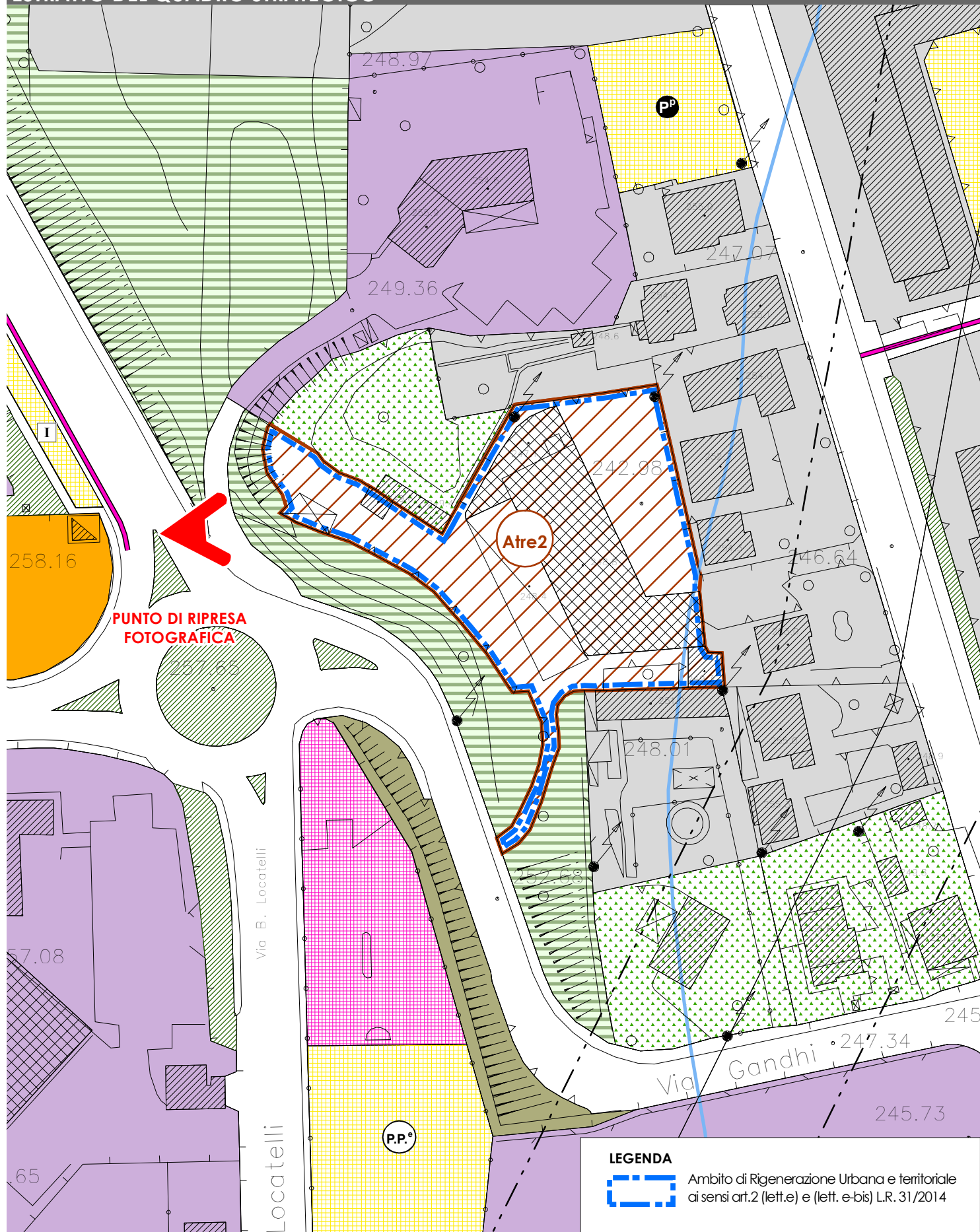


SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Limiti classi di fattibilità geologica
- CLASSI DI FATTIBILITA' 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

SCALA 1:2.000

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

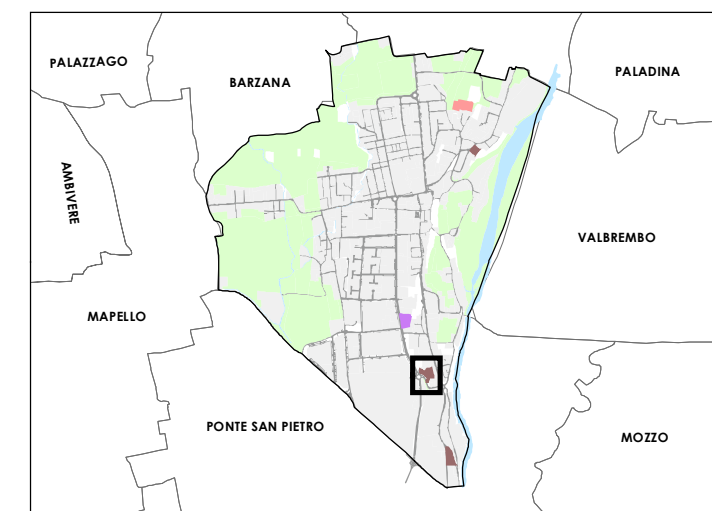


SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



SUPERFICIE St.: 3.200,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano attuativo - Permesso di costruire convenzionato se l'intervento viene realizzato in un unico lotto

INDICE DI COPERTURA - Ic: 0,30 mq/mq
ABITANTI INSEDIABILI: 32 ab





DOTAZIONE DI SERVIZI: 18 mq/ab di cui 9 mq/ab a parcheggio

INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI
L'ambito ricade nel Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione della RER. L'edificio corrisponde alla Ready-Line Srl in cui è in corso un processo di bonifica per la contaminazione da Cromo IV. Secondo la Zonizzazione acustica vigente l'area ricade in Classe III.

CRITERI MINIMI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI:
Realizzazione sul lato ovest del comparto di una fascia boscata ad integrazione delle aree verdi esistenti. Trattandosi di un'area produttiva con noti fenomeni di inquinamento del sottosuolo e della falda acquifera, qualsiasi intervento di edificazione a fini residenziali e di servizi dovrà essere preceduto da idonea caratterizzazione dei suoli e bonifica del sito. La proposta d'indagine preliminare sui terreni dovrà essere presentata agli Enti competenti e dovrà contenere una descrizione delle attività svolte sull'area e l'individuazione su idonea planimetria dei punti di indagine e/o campionamento la cui ubicazione dovrà essere in corrispondenza dei pregressi centri di pericolo. Le indagini dovranno prevedere verifiche in contraddittorio con gli Enti di controllo tra cui l'ARPA - U. O. Attività Produttive e Controlli. Procedere, preventivamente alle opere, alla predisposizione di uno Studio previsionale del clima acustico. I nuovi interventi edili sono subordinati all'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni e alla conseguente bonifica. E' fatto obbligo l'acquisizione dell'assenso esplicito degli enti gestori delle reti di acquedotto, fognatura e depurazione inviando agli stessi la stima massima degli abitanti teorici ed equivalenti.

SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

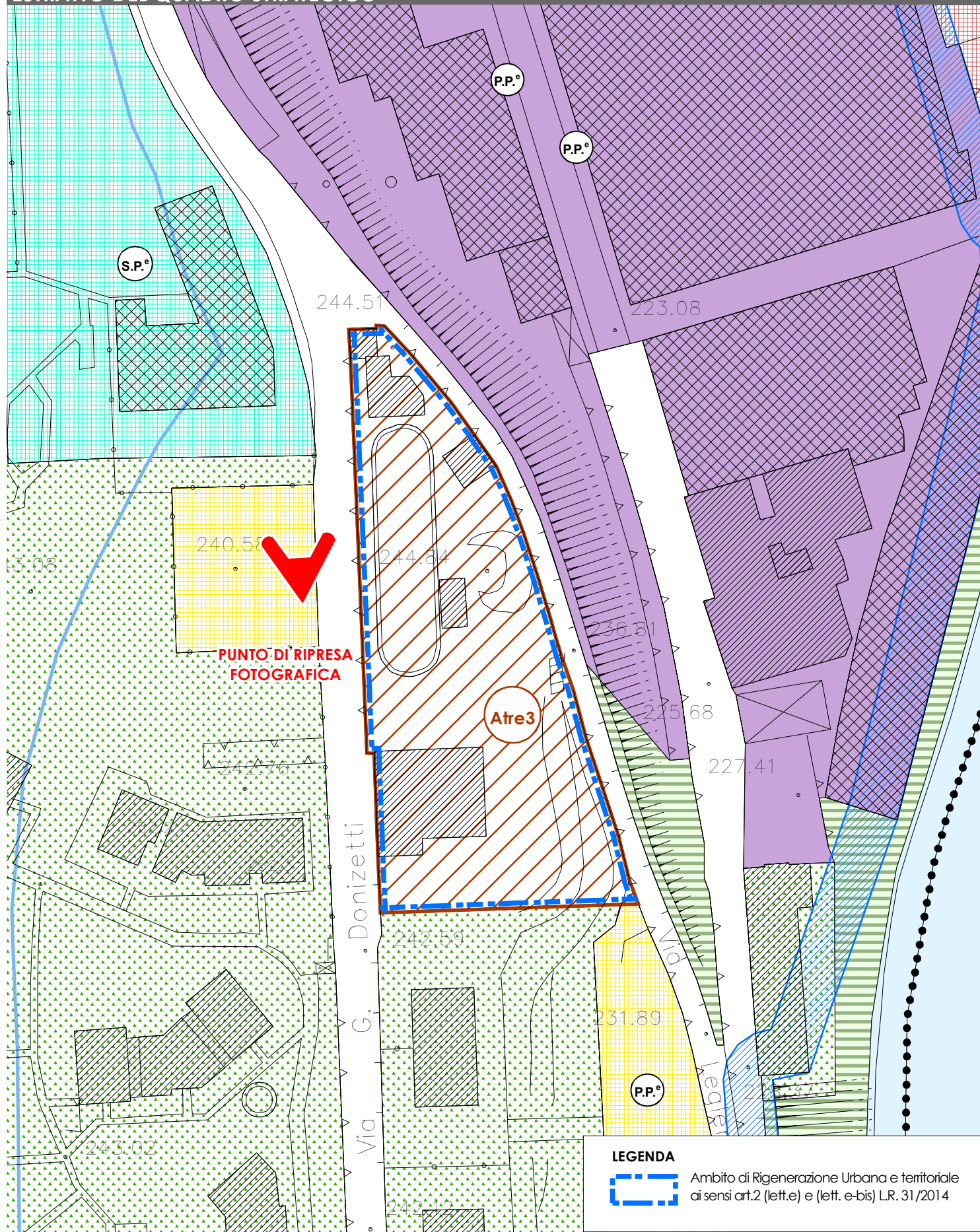
Limiti classi di fattibilità geologica

-  CLASSI DI FATTIBILITA' 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
-  CLASSI DI FATTIBILITA' 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  CLASSI DI FATTIBILITA' 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  CLASSI DI FATTIBILITA' 4 - Fattibilità con gravi limitazioni



SCALA 1:2.000

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



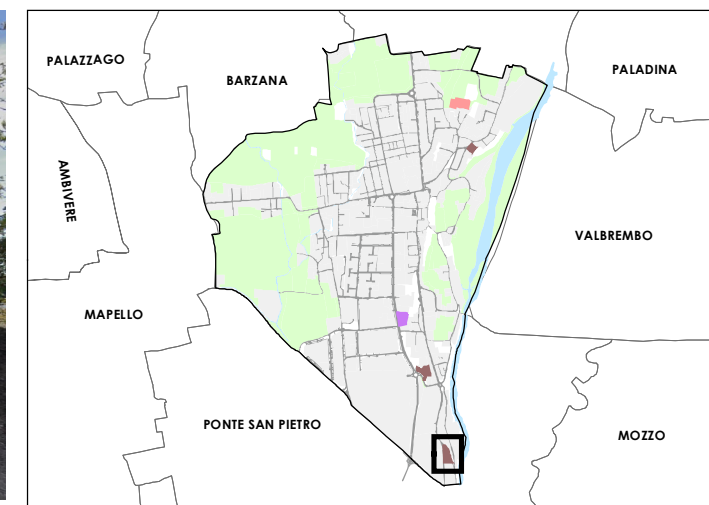
LEGENDA
 Ambito di Rigenerazione Urbana e territoriale ai sensi art.2 (lett.e) e (lett. e-bis) L.R. 31/2014

SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



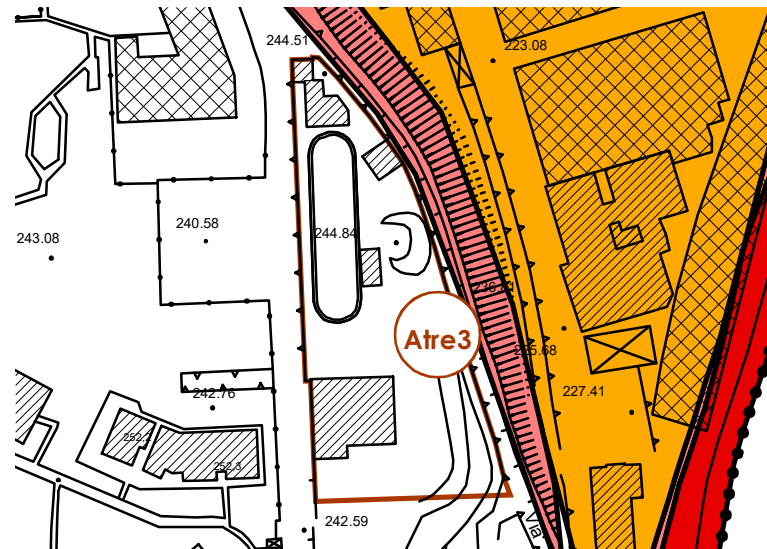
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



SUPERFICIE St.: 4.140,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano attuativo - Permesso di costruire convenzionato se l'intervento viene realizzato in un unico lotto	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: If	0,40 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - Ic:	30%	ALTEZZA MASSIMA:	8,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	33 ab	DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	18 mq/ab di cui 9mq/ab a parcheggio		
INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI	L'ambito ricade nel Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione della RER. Ricade inoltre nella fascia di rispetto di 150m dall'argine del fiume Brembo. Parte del giardino, incolto da molti anni, è considerato bosco ai sensi del PIF vigente. Secondo la Zonizzazione acustica vigente l'area ricade in Classe III.		
PRESCRIZIONI:	Realizzazione sul lato est del comparto di una fascia boscata ad integrazione delle aree verdi esistenti. Risultando in continuità con ecosistemi fluviali e forestali si raccomanda l'uso di essenze arboree ed arbustive non allergeniche e autoctone al fine di evitare l'eventuale contaminazione da paprte di specie esotiche.		

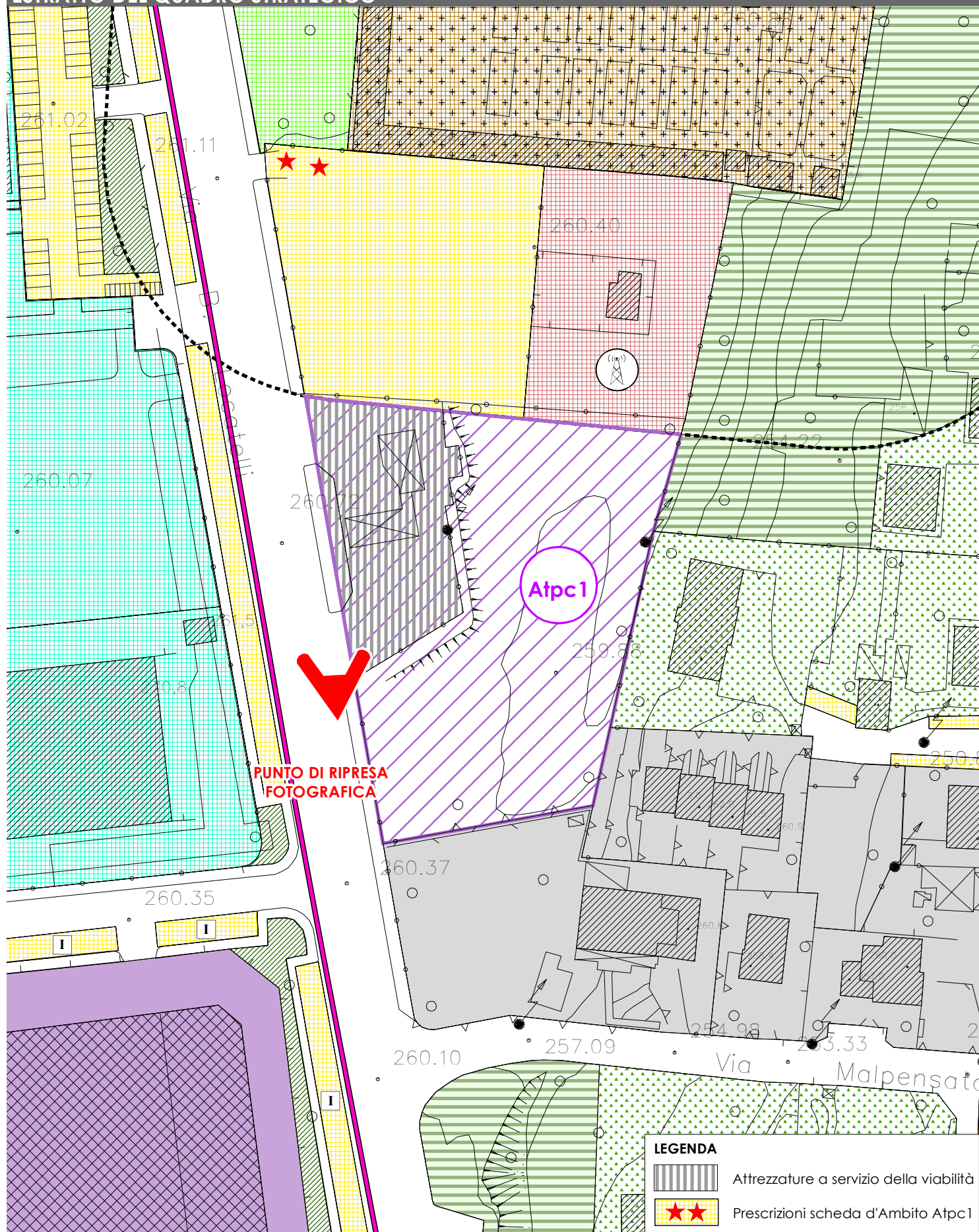


SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Limiti classi di fattibilità geologica
- CLASSI DI FATTIBILITA' 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

SCALA 1:2.000

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



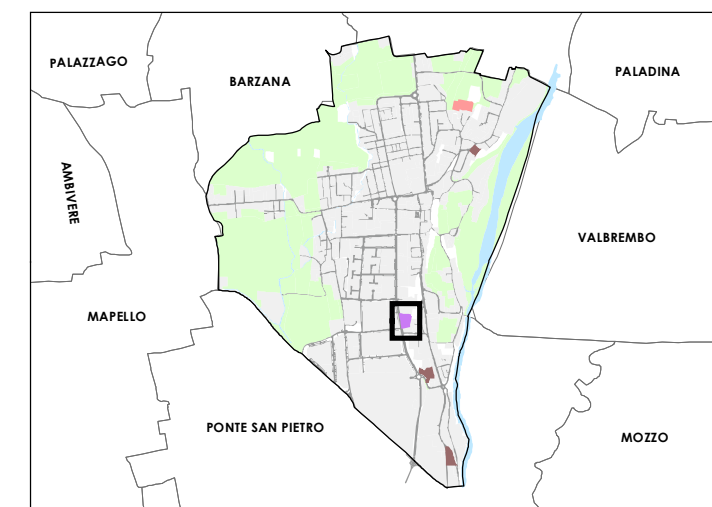
LEGENDA
 Attrezzature a servizio della viabilità
 Prescrizioni scheda d'Ambito Atpc1

SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



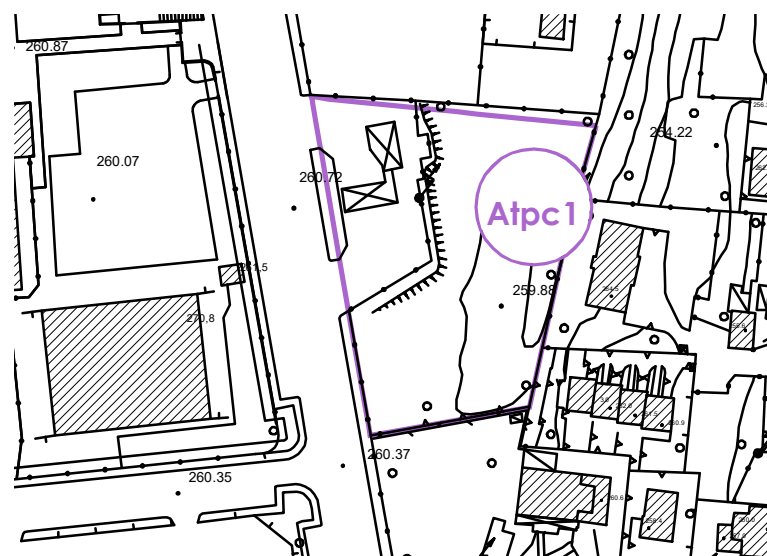
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



SUPERFICIE St.: 4.780,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo	Slp max:	2.400,00 mq
INDICE DI COPERTURA - Ic:	40% St	ALTEZZA MASSIMA:	13,00 m
DESTINAZIONE D'USO:	Produttivo - Direzionale - Negozi di vicinato - locali di somministrazione Attività terziarie - Residenza (max 50% Slp)		
DOTAZIONE DI SERVIZI:	in conformità art. 6 normativa del PdR di cui il 70% non monetizzabile		
INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE:	L'ambito ricade nel Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione della RER; è inoltre parzialmente interessato dalla presenza di aree boscate individuate dal PIF vigente. Lungo l'adiacente via Locatelli è previsto un percorso della Rete portante della mobilità ciclabile secondo il PTCP. Secondo la Zonizzazione acustica vigente l'area ricade in Classe III.		
PRESCRIZIONI:	Lungo il lato est, a contatto con comparti residenziali, realizzazione di cortine vegetali con essenze arboree/arbustive autoctone e non allergeniche con funzione di separazione tra i due comparti e parziale schermatura da eventuali forme di inquinamento acustico e luminoso. Deve essere prevista una fascia di mitigazione ambientale avente larghezza di almeno 15 metri tra la nuova edificazione e la fascia di rispetto cimiteriale. E' fatto obbligo l'acquisizione dell'assenso esplicito degli enti gestori delle reti di acquedotto, fognatura e depurazione inviando agli stessi la stima massima degli abitanti teorici ed equivalenti. Presenza di infrastrutture (acquedotto e fognatura), di rete gas SNAM con annessa fascia di rispetto su via Bruno Locatelli.		
PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:	100% della Slp per un valore di 90 €/mq, oltre la sistemazione dell'ingresso carrabile del parcheggio identificato ★★		
FONDO VERDE:	Compensazione monetaria mediante maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,3%		



SCALA 1:2.000

SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Limiti classi di fattibilità geologica
- CLASSI DI FATTIBILITA' 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
 - CLASSI DI FATTIBILITA' 4 - Fattibilità con gravi limitazioni