

**Comune di Grassobbio
Provincia di Bergamo**



Via A. Vespucci, 6 – 24050 Grassobbio (BG)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme

**Elaborato modificato a seguito di parere
motivato di VAS prot. n.10551/ap del
03/06/2026**

Luglio 2026

Grassobbio, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia



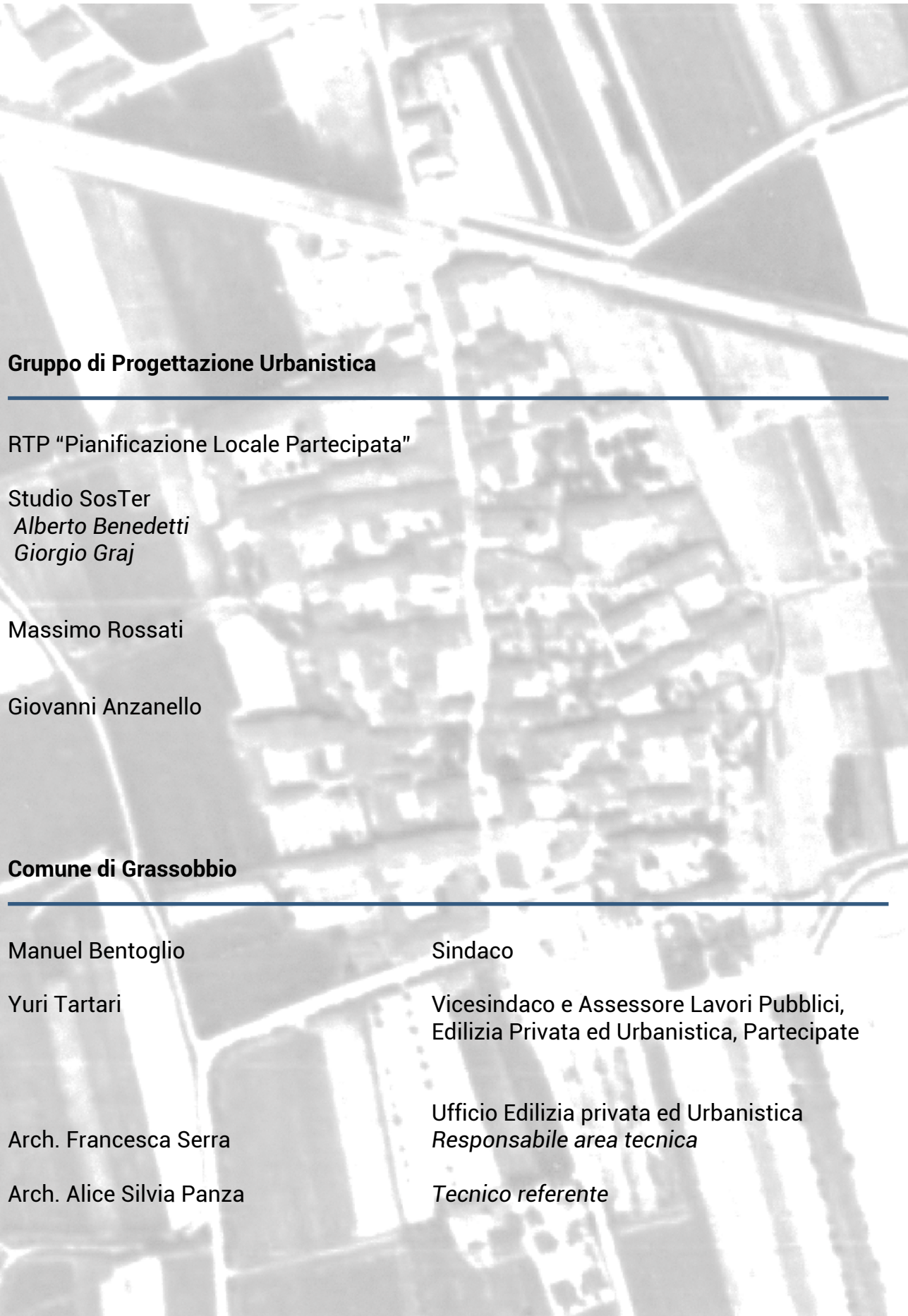
Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it

Dott. pt.
Massimo Rossati

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di Progettazione Urbanistica

RTP "Pianificazione Locale Partecipata"

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Massimo Rossati

Giovanni Anzanello

Comune di Grassobbio

Manuel Bentoglio

Sindaco

Yuri Tartari

Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici,
Edilizia Privata ed Urbanistica, Partecipate

Arch. Francesca Serra

Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica
Responsabile area tecnica

Arch. Alice Silvia Panza

Tecnico referente



Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di Piano	pag. 1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag. 1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag. 2
Art. 4	Individuazione degli Ambiti di trasformazione	pag. 2
Art. 5	Parametri dei servizi degli Ambiti di trasformazione	pag. 3
Art. 6	Compensazione territoriale degli impatti generati	pag. 3
Art. 7	Disciplina dell'invarianza idraulica	pag. 4
Art. 8	Disposizioni speciali per la delocalizzazione dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) preesistenti e l'incremento di alloggi per soggetti fragili	pag. 4

Allegati

Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione

Allegato 2 - Compensazione territoriale degli impatti generati



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 di Piano, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dall'Allegato 1 - Schede ambiti di trasformazione, dall'Allegato 2 - Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati.

DP01 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole	scala 1:5.000
DP02 - Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale	scala 1:5.000
<i>Quadro ricognitivo</i>	
DP03 - Carta delle istanze pervenute e dello stato d'attuazione del PGT 2019	scala 1:6.000
DP04 - Carta dei vincoli e delle tutele paesistico - ambientali	scala 1:5.000
DP05 - Carta dei vincoli amministrativi	scala 1:5.000
DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai sensi della Dgr 10962/09	scala 1:10.000
<i>Quadro progettuale</i>	
DP07 - Carta delle strategie di Piano	scala 1:5.000
DP08 - Carta delle previsioni di Piano	scala 1:5.000

2. Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dalle presenti norme si rimanda:

- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
- agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le Disposizioni, queste ultime;
- nel caso di difformità tra elaborati del Documento di piano e del Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.



2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

2.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dall'art. 40 della L.r. 12/2005 s.m.i.

3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di trasformazione (AT) e le schede riportate nell'Allegato 1 alle norme ad eccezione della sezione "indirizzi per la progettazione degli interventi" che costituiscono indirizzo.

4 Individuazione degli Ambiti di trasformazione

4.1 Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione (AT) 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.

4.2 Per ciascun Ambito di trasformazione (AT) il Documento di piano esprime, in apposite schede riportate nell'Allegato 1 alle presenti disposizioni attuative, il perimetro, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso escluse, nonché le prescrizioni specifiche.

4.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di far attuare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione.

4.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto e prima delle procedure ablativo, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.



4.5. Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà rispetto alle obbligazioni convenzionali 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, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. I parametri urbanistici ed edilizi d'intervento s'intendono attribuiti in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

4.6. In sede di attuazione delle previsioni, contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati (al netto delle cessioni a verde e per talune previsioni le opere infrastrutturali di cui ai corridoi verdi urbani e l'ampliamento e/o la realizzazione di nuove sedi stradali) - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

4.7. L'area di concentrazione volumetrica è la giacitura entro cui deve avvenire la trasformazione comprensiva della superficie fondiaria, degli spazi da adibire a viabilità, degli spazi da adibire a parcheggi pubblici e pertinenziali oltre alla superficie permeabile.

4.8. Per tutti gli ambiti oggetto di trasformazione dovrà essere prevista la predisposizione dell'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

5 Parametri dei servizi degli Ambiti di trasformazione

5.1. Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate negli artt. 10.1.2, 10.2 e 10.3 delle norme del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

5.2. Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla previa sottoscrizione, da parte del proponente, di convenzione e rilascio di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

5.3. L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile, salvo diverse prescrizioni di scheda, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

6 Compensazione territoriale degli impatti generati

6.1. Ai fini di una migliore declinazione degli obiettivi Regionali e Provinciali rispetto alla rete ecologica e conseguente valorizzazione paesaggistica il Piano promuove azione di compensazione degli impatti generati dalle previsioni di Piano. L'obiettivo è quello di orientare gli indirizzi attraverso azioni concrete volte alla formazione della Rete Ecologica Comunale, di cui alla tavola PS02 del Piano dei Servizi, per l'intero territorio di Grassobbio al fine di interconnettere le differenti valenze ambientali, paesaggistiche ed antropiche presenti.



6.2 Nella tavola PS02 del Piano dei Servizi sono stati individuati gli ambiti territoriali preferenziali di ricaduta degli interventi di valorizzazione dei servizi ecosistemici. L'attuazione dei precitati interventi potrà avvenire mediante la compensazione degli impatti generati.

6.3 La compensazione degli impatti generati è da intendersi obbligatoria per le previsioni di trasformazione del Documento di Piano di cui all'Allegato 1 nel rispetto di quanto disposto dall'Allegato 2.

7 Disciplina dell'invarianza idraulica

Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

8 Disposizioni speciali per la delocalizzazione dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) preesistenti e l'incremento di alloggi per soggetti fragili

8.1. Al fine di perseguire gli obiettivi strategici del Documento di Piano inerenti la razionalizzazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, e nello specifico per consentire la delocalizzazione dei sei alloggi attualmente ubicati presso l'edificio denominato "Palazzo Belli", l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la realizzazione di una quota di Superficie Lorda (SL) destinata a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Convenzionata, fino a una consistenza massima complessiva stimata in 350 mq, all'interno degli Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

8.2. Qualora l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione della proposta di Piano Attuativo, deliberi di esercitare la facoltà di cui al comma 1, al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, al soggetto attuatore sono riconosciute le seguenti agevolazioni:

- non computabilità della SL:
la quota di Superficie Lorda (SL) effettivamente realizzata e destinata a SAP/Edilizia Convenzionata non viene computata ai fini del calcolo della SL massima e/o della capacità insediativa teorica ammessa per lo specifico Ambito di Trasformazione;
- scomputo degli oneri:
i costi sostenuti per la progettazione e la realizzazione degli alloggi SAP costituiscono a tutti gli effetti dotazione di standard qualitativo aggiuntivo o opera di urbanizzazione. Tali costi, documentati e validati dagli uffici comunali competenti, sono scomputabili dal Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione primaria, secondaria e/o quota sul Costo di Costruzione) dovuto per l'intero intervento.



8.3. Le condizioni di esercizio della facoltà da parte dell'Amministrazione e i relativi meccanismi compensativi dovranno essere dettagliatamente disciplinati all'interno della Convenzione Urbanistica.

La Convenzione dovrà definire obbligatoriamente:

- le caratteristiche prestazionali e tipologiche degli alloggi da realizzare, adeguate alla tipologia di utenza e alle eventuali fragilità connesse;
- l'esatta quantificazione del quadro economico e dei relativi scomputi;
- le modalità e le tempistiche di realizzazione, prevedendo che la consegna degli alloggi SAP all'Amministrazione (o la loro agibilità) avvenga in via prioritaria o contestualmente al rilascio dell'agibilità delle unità abitative di libero mercato;
- il regime di cessione in proprietà all'Ente o, in alternativa, il vincolo convenzionale di locazione/assegnazione.