

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.



Grassobbio, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

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

Allegato 01 alle Norme

Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT)

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

Luglio 2026



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

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione della previsione AT03 del PGT 2012 su un'area libera che si colloca lungo via XXV Aprile

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 9.967 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con quanto prescritto al p.to 1.) delle *"Prescrizioni aggiuntive obbligatorie"*)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una superficie a verde, piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche all'esterno della recinzione di uso pubblico, di superficie minima pari a 2.500 mq. L'area a verde ($\geq$ 2.500 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune ai sensi dell'Integrazione del PTR alla L.r. 31/14 s.m.i.. La superficie complessiva dell'area a verde non potrà essere frazionata in aree inferiori e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopedonali ecc.) Tale quota di verde è da intendersi comprensiva della quota di verde in cessione di cui dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione si dovrà provvedere alla riqualificazione della viabilità (anche di quella lenta) per il tratto di via XXV Aprile prospiciente la porzione sud dell'ambito e complessiva cessione non onerosa.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
- 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie

Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

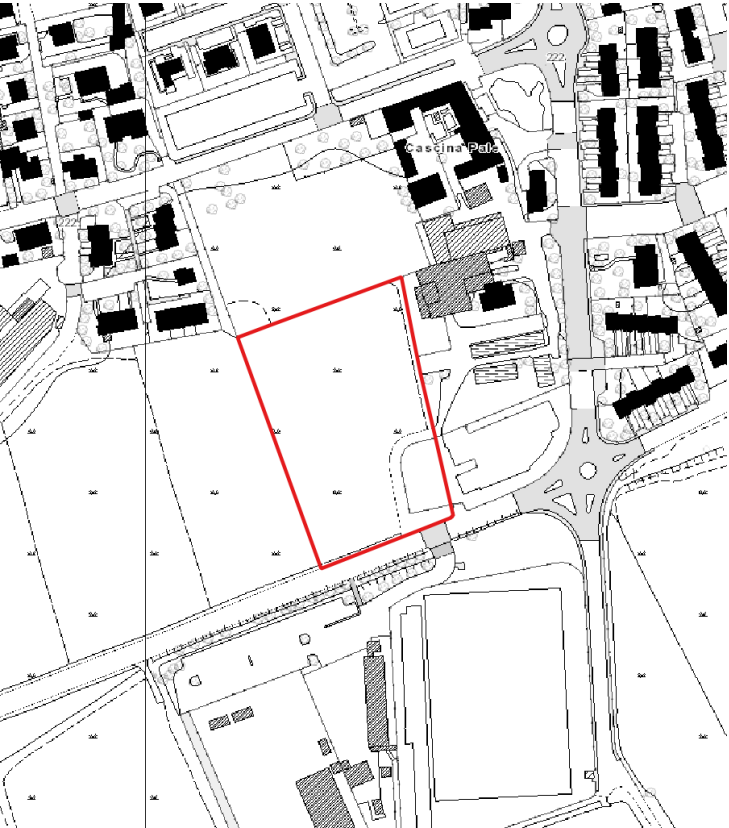
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m.i.;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, siano da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Grassobbio



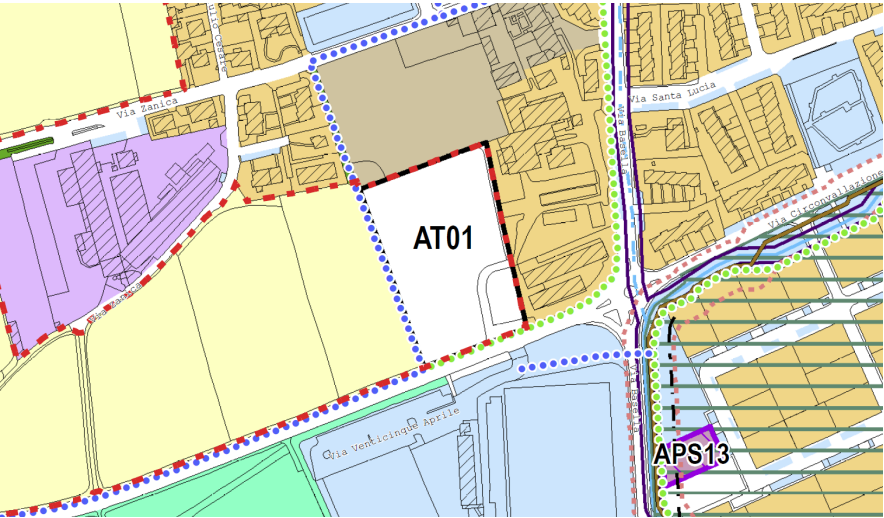
Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



- p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie.
- p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie.

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)

Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)

Tessuto edificato di antica formazione

Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)

NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)

Tessuto edificato di recente formazione

Ambiti con disciplina particolare

APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)

PRV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)

R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)

Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)

DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolevaggio (art. 23 Nta del PR)

AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)

Aree verdi urbane o periurbane

VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)

SV - Spazi Verdi perimetrali (art. 24 Nta del PR)

AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ARAE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Circa ATEG5, art. 28 Nta del PR)

Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano Cava della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.1848 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015)

Ambiti destinati all'agricoltura

AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)

AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle RP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)

Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica

PF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, art. 33 Nta del PR, fonte: ViasST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Sistema dei servizi esistenti

Servizi in previsione

Sistema della mobilità debole

Percorsi della mobilità debole esistente

Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare

PREVISIONI DI VIABILITA'

Previsione di nuove strade ed allargamenti

VINCOLI

Tascati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAC)

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di smembramento stradale definita rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto omologata ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01/06/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.51 e Regolamento Regionale n.5 del 09/11/2004, fonte: Piano Omologato 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)

Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica

Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tratto a cielo aperto

Fascia di rispetto 5 metri

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTO "PARCO DEL SERIO"

Approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del PTO Parco regionale del Serio

Proposta di ratifica del perimetro del PTO Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 del 1/06/2025)

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)

Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

Zona degradata da recuperare (art. 23)

Alveo fluviale (art. 25)

Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)

2di26

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT
PTCP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettifica
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo

Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP
del PTCP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEO - Sistema informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia
(fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)

Architetture storiche e beni culturali (poligonal)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura
(fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MBACT)

Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna dei Campi con affreschi e intagli L. 394/1909 art. 5, vincolo in data 30/09/1914
2- La casa parrocchiale (P. Lgs. 40/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche
(fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)

Ritrovamenti archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1266 e ricostruita nel XV secolo
2- L'area funeraria romana (I secolo d.C.) rinvenuta nel XIX secolo, riempita come materiale edile nella
facciata dell'edificio (scoperta secondo Maioni nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza, archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)

Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica

Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 18/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio

Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua,
normalmente sede dei deflussi idrici in condizioni di piena ordinaria. L'area comprende le
superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tetto a cielo aperto

Tetto tombinato

Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino

Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Limite fascia di esondazione (Fascia B)

Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)

Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario H)

Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)

Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTC "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del PTC Parco regionale del Serio

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)

Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

Zona degradata da recuperare (art. 20)

Alveo fluviale (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 40)

Limite fascia fluviale di
tutela paesaggistica (art. 25)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato
(D.G.C. n. 40 del 23/02/2019)

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)

Gasdotto ossigeno

Gasdotto azoto

Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di arretramento stradale definita rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione
del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 486/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo
Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del
01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004,
fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr: 10 aprile 2003, n.7/12693
(fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la de-
finizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai
sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009;
Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia
per i soli comuni a corollario di Grassobbio)

Aree di criticità per la rete ecologica

Aree di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Aree protette (Parco Regionale del Serio)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoio fluviale

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovramunicipale - PLUS del Rio Morla e delle rogge



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione della previsione AT04 del PGT 2012 su un'area libera che è delimitata a nord da via Sant'Alessandro, ad est da via Basella e a sud da via Papa Giovanni Paolo II

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio, di fatto interclusa, volta al rafforzamento del margine urbano.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 7.607 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

SL = 4.651 mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con le quantità a verde previste dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

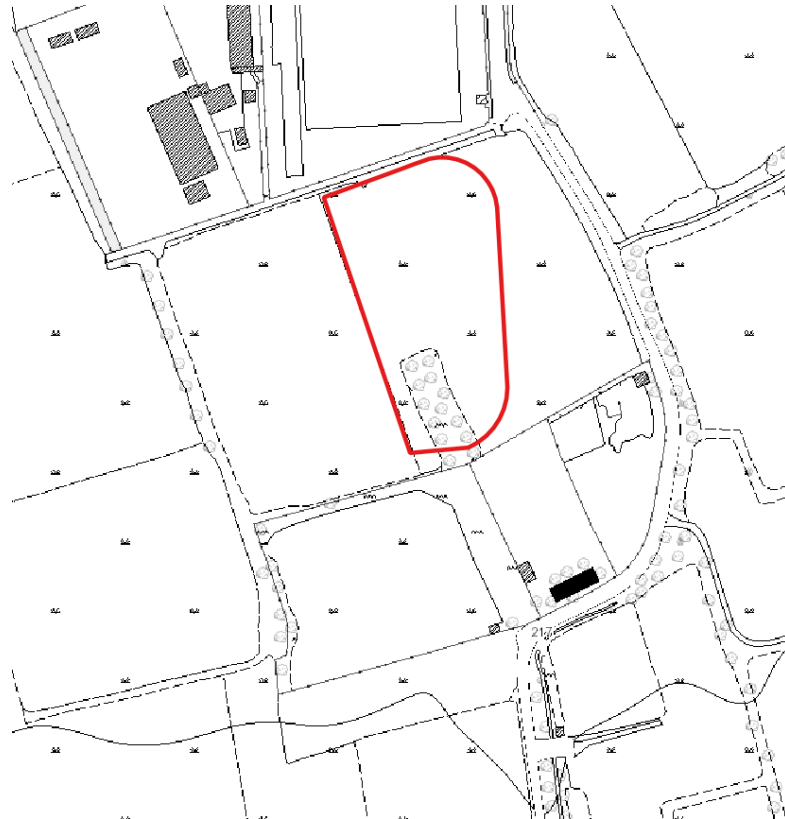
- 1.) Provvedere alla piantumazione, con essenze autoctone e ipoallergeniche, e realizzazione di aiuola inerbita in continuità con quanto esistente su via Sant'Alessandro e conseguente cessione non onerosa.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione si dovrà provvedere alla riqualificazione della viabilità comprensiva di realizzazione di marciapiede per il tratto mancante di via Sant'Alessandro e complessiva cessione non onerosa.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
- 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata. L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Grassobbio

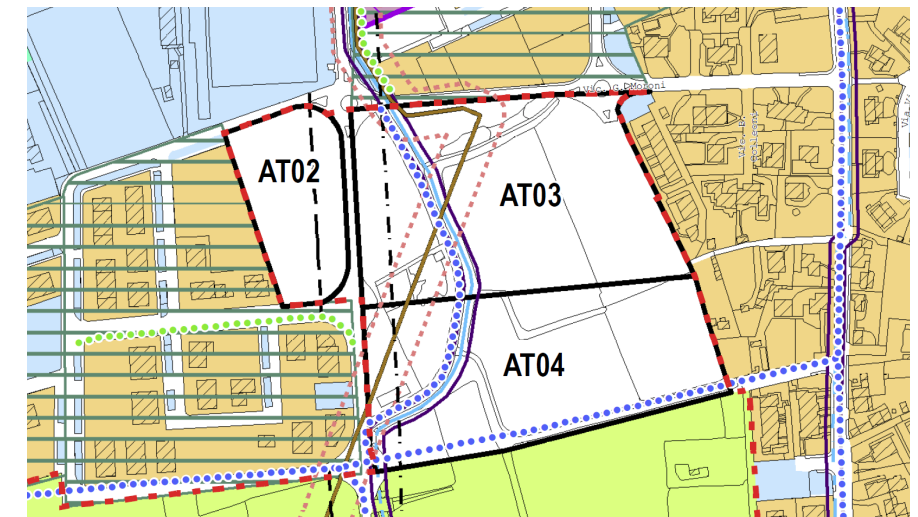
Schema compositivo orientativo non prescrittivo



● ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie.

— — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie.

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Relevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PRV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per Impianti di Distribuzione del Carburante e autolavaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Are verdi urbane o periurbane	
	VE - Are verdi urbane o periurbane di Valenza Ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi periferici (art. 24 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	ARAE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG55, art. 28 Nta del PR)
	MA del PR, fonte: Piano della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.445 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle RP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
Are di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Aree boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.R. n.71 del 01/07/2015, art. 33 Nta del PR, fonte: VASPT PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	At - Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tascolti tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SAG)
	Zone e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di smembramento stradale definita rispetto alla lettura topologica delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zone di rispetto omologate (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01/05/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.51 e Regolamento Regionale n.5 del 09/11/2004, fonte: Piano Omologato 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
	Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
	Zone di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zone di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
	Vincoli di polizia idraulica
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Tratto tombato
	Fascia di rispetto 5 metri
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTO "PARCO DEL SERIO"	
	(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAG n.50 del 11/12/2015)
	Perimetro del PTO Parco regionale del Serio
	Proposta di retifica del perimetro del PTO Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 dell'11/05/2025)
	Zone di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zone agricole (art. 13)
	Zone di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zone di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zone destinate alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zone degradate da recuperare (art. 23)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele

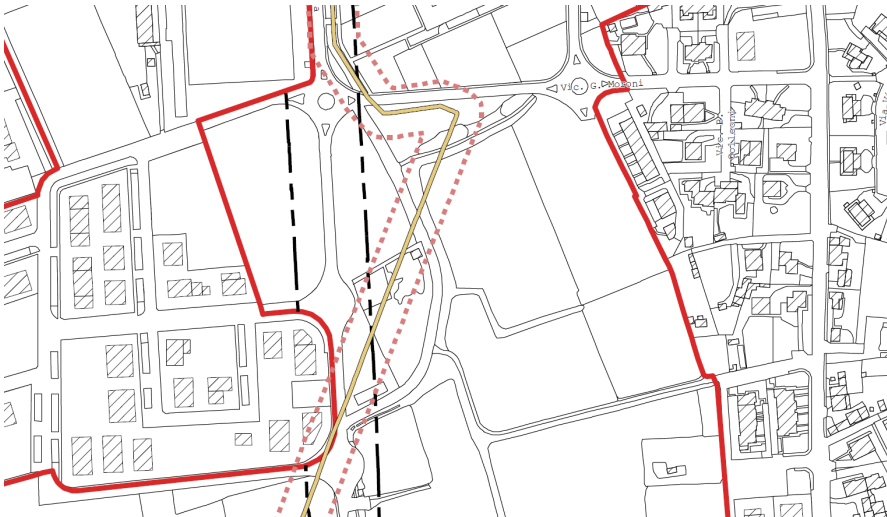


LEGENDA

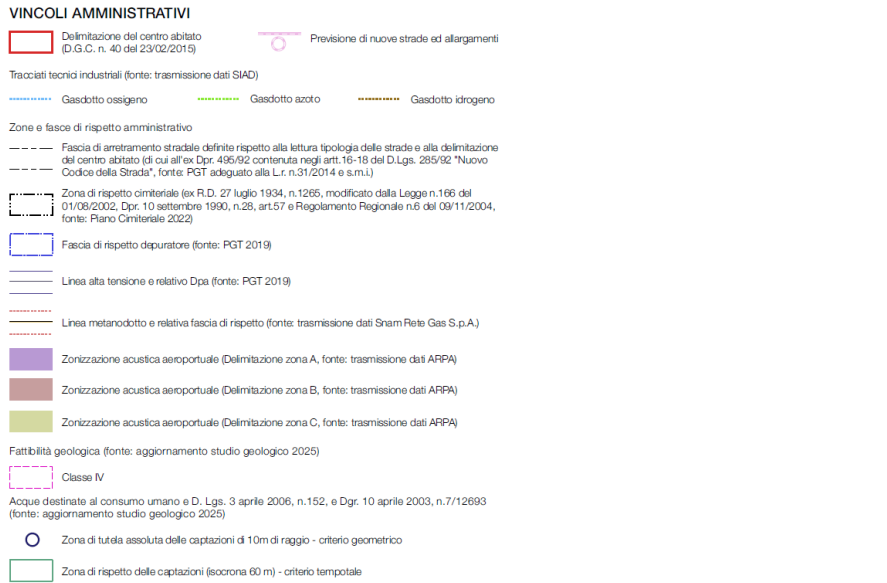


Allegato 01 alle Norme del Documento di Piano
Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA



Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione in riduzione dell'ambito AT05 del PGT 2012 su un'area prevalentemente libera che è delimitata a nord da via G. B. Moroni oltre che da un piano attuativo in fase di completamento, a ovest da via Basella, a sud da un'area libera corrispondente all'AT04 ex AT06 del PGT 2012 e ad est da un comparto residenziale consolidato

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano con l'estensione del parco lineare esistente lungo via Circonvallazione e via Basella.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 25.233 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con quanto prescritto al p.to 1.) delle "Prescrizioni aggiuntive obbligatorie")

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una superficie a verde, piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche all'esterno della recinzione di uso pubblico, di superficie minima pari a 3.500 mq. L'area a verde (> 2.500 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune ai sensi dell'Integrazione del PTR alla L.r. 31/14 s.m.i.. La superficie complessiva dell'area a verde non potrà essere frazionata in aree inferiori e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopeditoni ecc.) Tale quota di verde è da intendersi comprensiva della quota di verde in cessione di cui dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione si dovrà provvedere al completamento della viabilità (anche di quella lenta) al fine di connettere via G. B. Moroni con la prosecuzione di via Giovanni Paolo II che incrocia via Basella e complessiva cessione non onerosa.
- 3.) Provvedere alla richiesta, al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, per lo spostamento della Roggia Morlino di Grassobbio verso il margine ovest dell'ambito al fine di realizzare un parco lineare piantumato con relativa ciclabile garantendo il proseguimento di quanto realizzato nel comparto a nord.
- 4.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 5.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

6.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.

8.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

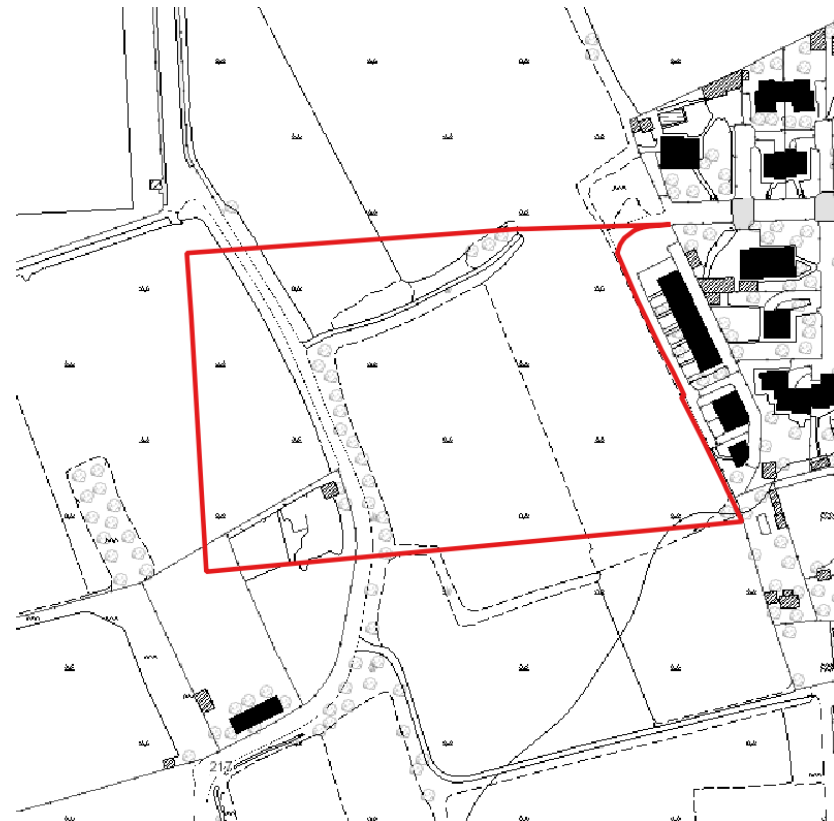
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



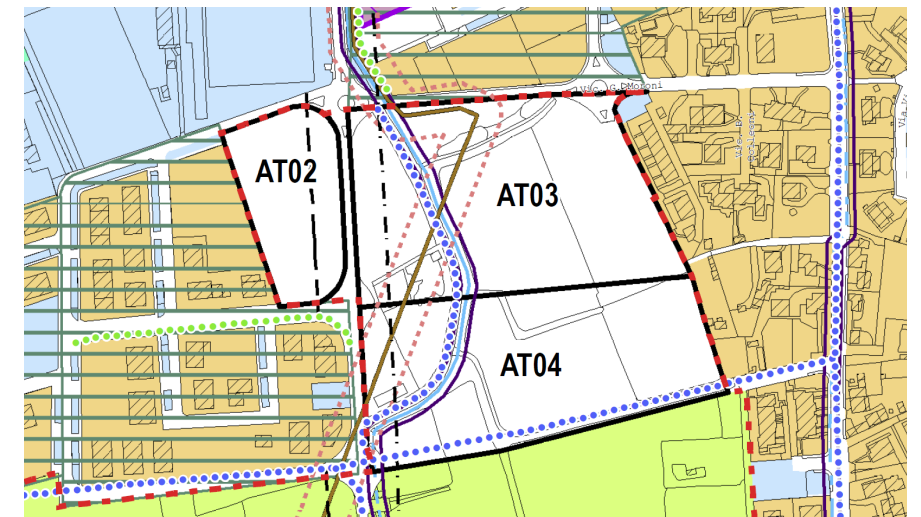
Data Base Topografico del Comune di Grassobbio

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



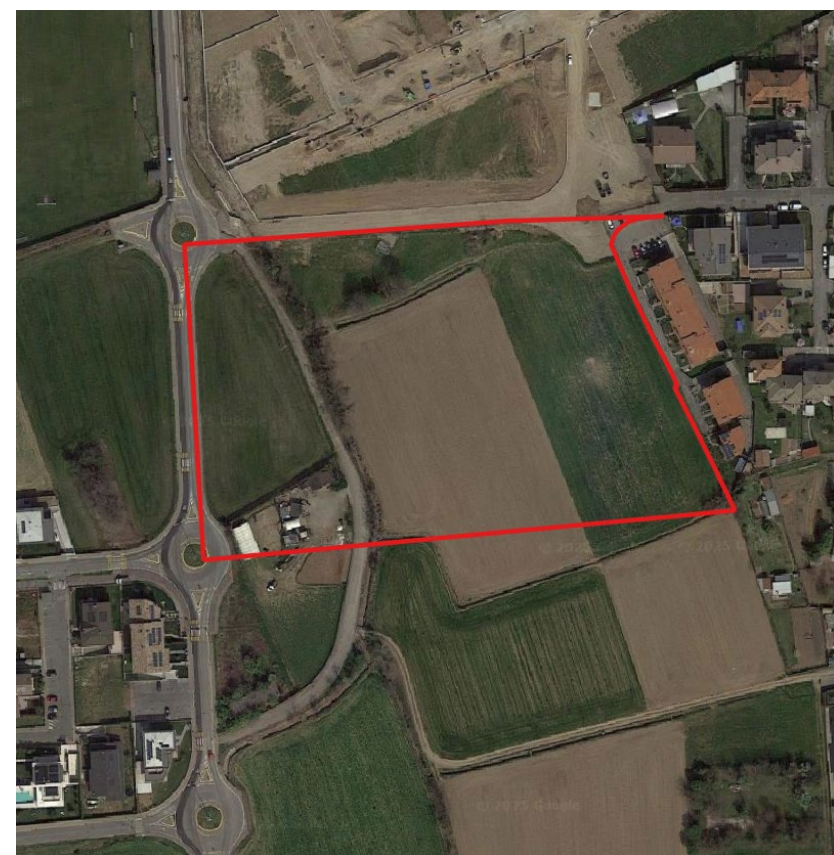
- ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- - - - - p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PAV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolavaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Aree verdi urbane o periurbane	
	VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza Ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi perennanti (art. 24 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	AAE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG35, art. 28 Nta del PR)
	MA del PR, fonte: Piano della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.444 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle RP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Aree boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.R. n.71 del 01/07/2013, art. 33 Nta del PR, fonte: ViasST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	es - Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tascolti tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAC)
	Zone e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di smembramento stradale definita rispetto alla lettura tipologica delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zone di rispetto omlentale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01/06/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.51 e Regolamento Regionale n.5 del 09/11/2004, fonte: Piano Ommentale 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTO "PARCO DEL SERIO"	
	Perimetro del PTO Parco regionale del Serio
	Proposta di retifica del perimetro del PTO Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 dell'11/05/2025)
	Zone di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zone agricole (art. 13)
	Zone di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zone di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zone destinate alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zone degradate da recuperare (art. 23)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF (PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT
PTCP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettificazione
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo

Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP
del PTCP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEC - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia
(fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)

Architetture storiche e beni culturali (poligonali)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura
(fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)

Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna del Carmine con altare e ritagli, 194/1959 art. 5, vincolo in data 30/05/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche
(fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)

Promovimenti archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1205 e ricostruita nel XV secolo
2- Latta funeraria romana (I secolo d.C.) trovata nel XV secolo, riempita come materiale edile nella
facciata dell'edificio (scoperta secondo Maioni nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Area a potenzialità archeologica

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica

Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio

Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua,
normalmente sede dei deflussi (non in condizioni di piena ordinaria). L'area comprende le
superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tratto a cielo aperto

Tratto tombinato

Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino

Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Limite fascia di esondazione (Fascia B)

Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)

Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario F)

Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)

Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-GAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del P.T.C. Parco regionale del Serio

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)

Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

Zona degradata da recuperare (art. 20)

Alveo fluviale (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 40)

Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato
(D.G.C. n. 40 del 23/02/2015)
Previsione di nuove strade ed allargamenti

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)

Gasdotto ossigeno
Gasdotto azoto
Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di arretramento stradale definita rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione
del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 485/82 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo
Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del
01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.8 del 09/11/2004,
fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693
(fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la de-
finizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai
sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridorio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridorio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovracomunale - PLUS del Rio Morla e delle rogge

Area di criticità per la rete ecologica

Area di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione in riduzione dell'ambito AT06 del PGT 2012 su un'area prevalentemente libera che è delimitata a nord da un'area libera corrispondente all'AT03 ex AT05 del PGT 2012, a ovest da via Basella, a sud da ambiti agricoli e ad est da un comparto residenziale consolidato

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano con l'estensione del parco lineare esistente lungo via Circonvallazione e via Basella.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 22.435 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq + 500 mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con quanto prescritto al p.to 1.) delle "Prescrizioni aggiuntive obbligatorie")

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere alla realizzazione ed al mantenimento di una superficie a verde, piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche all'esterno della recinzione di uso pubblico, di superficie minima pari a 3.000 mq. L'area a verde (> 2.500 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune ai sensi dell'Integrazione del PTR alla L.r. 31/14 s.m.i.. La superficie complessiva dell'area a verde non potrà essere frazionata in aree inferiori e la destinazione finale dovrà essere mantenuta a verde, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopeditoni ecc.) Tale quota di verde è comprensiva della quota di verde in cessione di cui dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione si dovrà provvedere al completamento della viabilità (anche di quella lenta) al fine di connettere via G. B. Moroni con il prolungamento ed alleggerimento di via Cristoforo Colombo sino alla connessione con la rotatoria di via Del Carroccio - via Basella e complessiva cessione non onerosa.
- 3.) Provvedere alla richiesta, al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, per lo spostamento della Roggia Morlino di Grassobbio verso il margine ovest dell'ambito al fine di realizzare un parco lineare piantumato con relativa ciclabile garantendo il proseguimento di quanto previsto per l'AT03.
- 4.) Oltre all'indice territoriale è riconosciuta una quota aggiuntiva di SL pari a 500 mq a seguito della cessione dell'area contraddistinta catastalmente al f. 11, m. 1784 ubicata all'interno del Parco Regionale del Serio
- 5.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convenzione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 6.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

7.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

8.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.

9.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

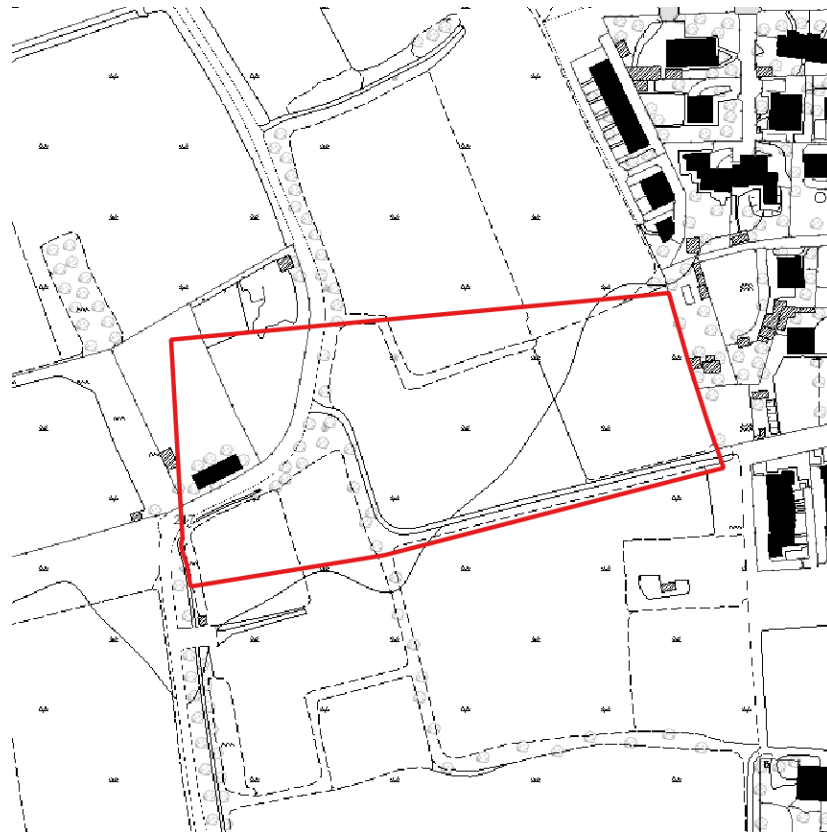
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

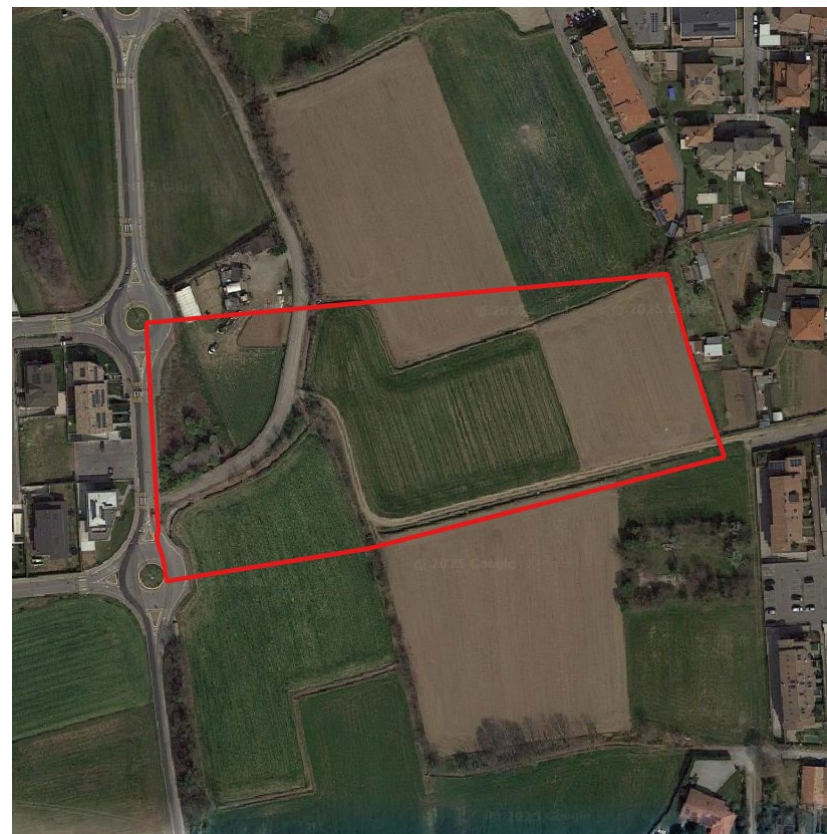
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Grassobbio



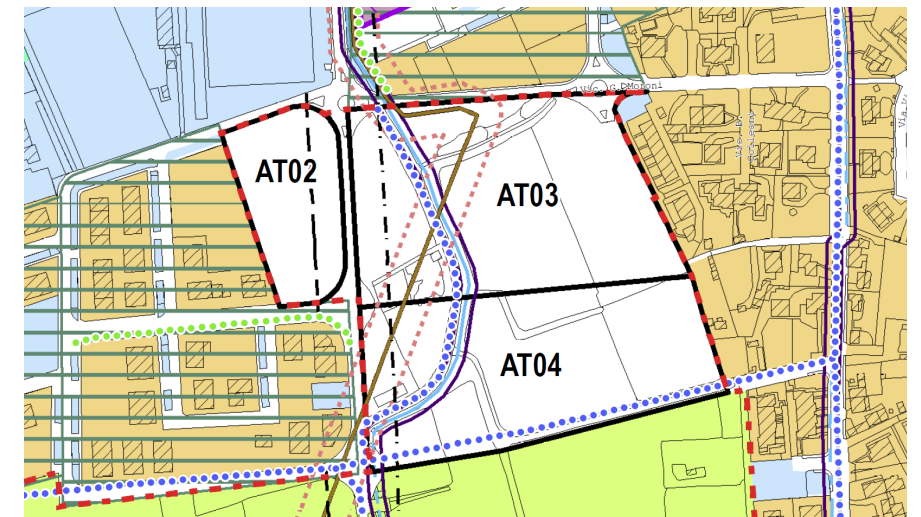
Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



- ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- - - - - p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PRV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolavaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Aree verdi urbane o periurbane	
	VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi periferici (art. 24 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	AREE - Ambito di Rigenazione Ambientale ed Energetica (ex Circa ATEG5, art. 28 Nta del PR)
	Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.448 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015)
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle RP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Aree boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.R. n.71 del 01/07/2013, art. 33 Nta del PR, fonte: ViasST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tascolti tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAC)
	Zone e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di smembramento stradale definita rispetto alla lettura tipologica delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zona di rispetto omilante (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01/05/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.51 e Regolamento Regionale n.5 del 09/11/2004, fonte: Piano Omilante 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
	Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
	Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
	Vincoli di polizia idraulica
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Fascia di rispetto 5 metri
	Tratto tombato
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTO "PARCO DEL SERIO"	
	(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAG n.50 del 11/12/2015)
	Perimetro del PTO Parco regionale del Serio
	Proposta di retifica del perimetro del PTO Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 dell'11/05/2025)
	Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zona agricola (art. 13)
	Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zona degradata da recuperare (art. 23)
	Aveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)
Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT
PTCP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettificazione
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo
Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP
del PTCP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEC - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia
(fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)
Architetture storiche e beni culturali (poligonali)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura
(fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)
Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna del Carmine con altare e ritagli, 194/1959 art. 5, vincolo in data 30/05/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche
(fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)
Prelievi archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1205 e ricostruita nel XV secolo
2- Lastre funerarie romane (I secolo d.C.) trovate nel XV secolo, riempite come materiale edile nella
facciata dell'edificio (coperta secondo Maioni nella via Colombiana)

(fonte: dati Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica
VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
Pozzo pubblico, captato ad uso potabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica
Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio
Aree tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua,
normalmente sede dei deflussi (non in condizioni di piena ordinaria). L'area comprende le
superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tratto a cielo aperto
Tratto tombinato
Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino
Delimitazione delle Fasce Fluviali
Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)
Limite fascia di esondazione (Fascia B)
Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)
Ambito territoriale: Reticolo Principale
Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario F)
Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)
Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

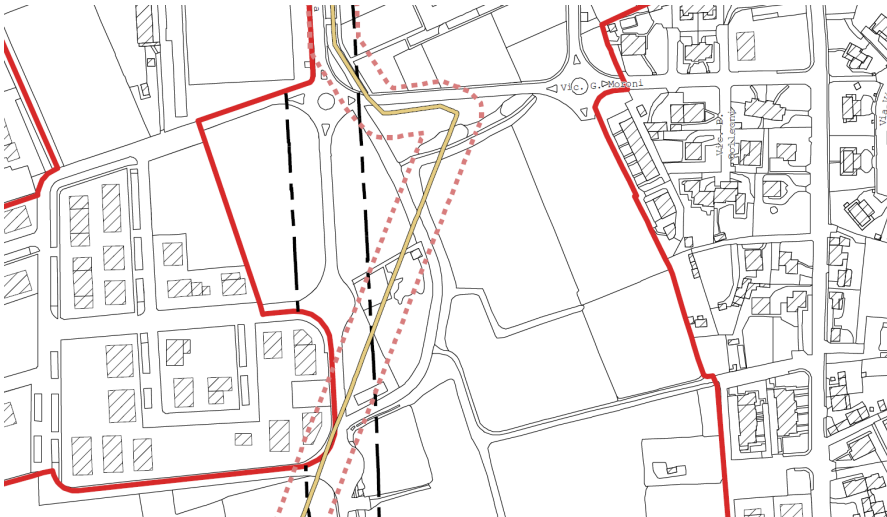
Fattibilità geologica
Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del P.T.C. Parco regionale del Serio
Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
Zona agricola (art. 13)
Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
Zona destinata alla funzione ricreativa (art. 19)
Zona degradata da recuperare (art. 20)
Alveo fluviale (art. 25)
Ambienti naturali (art. 26)
Insediamenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti (art. 40)

Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato (D.G.C. n. 40 del 23/02/2015)

Previsione di nuove strade ed allargamenti

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di annerimento stradale definita rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione
del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 265/92 "Nuovo
Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.i.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del
01/09/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/1/2004,
fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: PGT 2019)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: PGT 2019)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693
(fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la de-
finizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai
sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009;
Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia
per i soli comuni a corollario di Grassobbio)

Aree di criticità per la rete ecologica

Aree di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Aree protette (Parco Regionale del Serio)

Corridoi
Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi
Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti
Parco locale di interesse sovracomunale - PLIS del Rio Morla e delle rogge



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione in riduzione dell'ambito AT11 del PGT 2012 su urbanizzata che è delimitata a nord da via Alcide De Gasperi ed a sud da via Alessandro Manzoni.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata alla riconversione funzionale oltre alla realizzazione di un tratto di ciclabile che, una volta completato l'intero tratto, consentirà il collegamento con il Parco Regionale del Serio.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 6.590 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con le quantità a verde previste dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere, per la parte nord dell'ambito, alla piantumazione, con essenze autoctone e ipoallergeniche, e realizzazione di aiuola inerbita al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile e conseguente cessione non onerosa invece, per la parte sud dell'ambito, provvedere, al fine della mitigazione di fronti non occlusi, alla piantumazione con essenze autoctone e ipoallergeniche.
 - 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità al comparto di trasformazione si dovrà provvedere alla riqualificazione con alleggerimento di via Vasco De Gama con relativa realizzazione di pista ciclabile per la porzione nord dell'ambito e conseguente complessiva cessione non onerosa.
 - 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
 - 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
 - 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
 - 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
 - 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.
- L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle

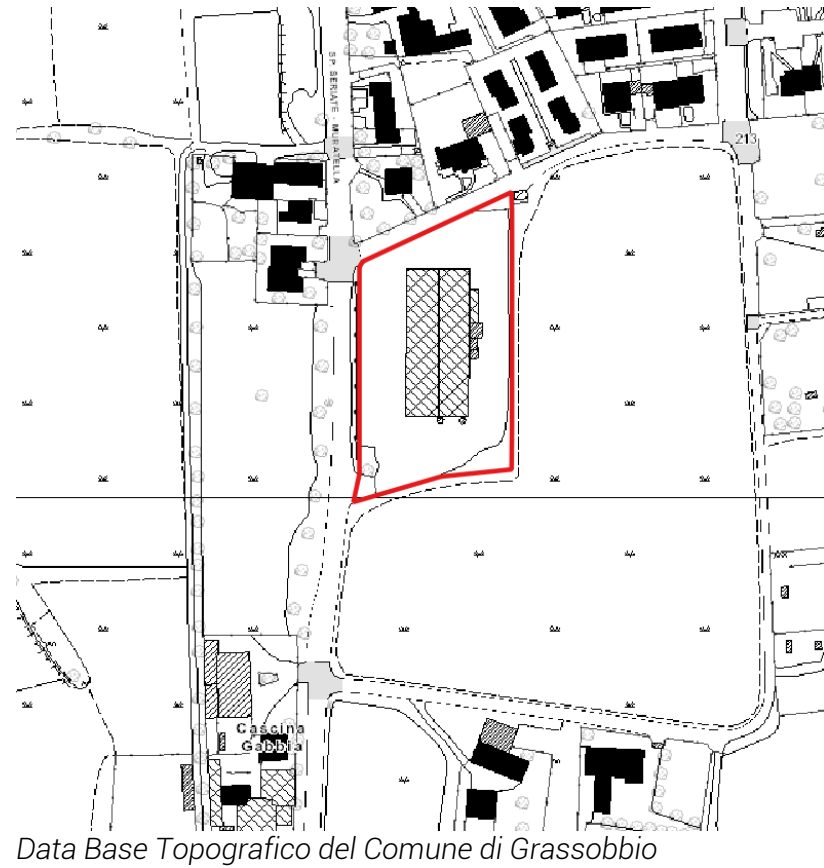
unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Schema compositivo orientativo non prescrittivo

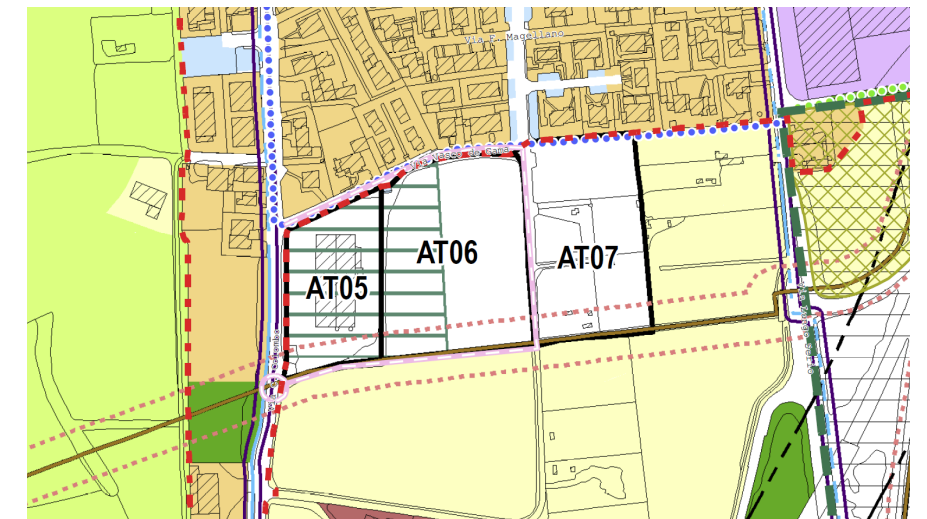


- ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, lett. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PAV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolevaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Aree verdi urbane o periurbane	
	VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi pertinenziali (art. 24 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	AREE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG35, art. 26 Nta del PR)
	Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano cave della Provincia di Bergamo approvato con D.G.R. n.4548 del 29/09/2015, BURL-30 n.42 del 16/10/2015)
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, Titolo 5 delle RP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
	ARU - Ambito costituito da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Aree boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.G.R. n.71 del 01/07/2013, art. 33 Nta del PR, fonte: WebSIT PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Sistema della mobilità debole
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
	PREVISIONI DI VIABILITA'
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tasce e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di smantellamento stradale definita rispetto alla lettura tipologica delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zona di rispetto omogenea (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n. 166 del 01/08/2002; Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 08/11/2004, fonte: Piano Cimiteriale 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Ssem Rete Gas S.p.A.)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona D, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
	Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
	Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
	Vincoli di polizia idraulica
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Tratto sommerso
	Fascia di rispetto 5 metri
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTOC "PARCO DEL SERIO"	
	Perimetro del PTOC Parco regionale del Serio
	Proposta di rettificazione del perimetro del PTOC Parco regionale del Serio (8 su alla D.G.C. n.101 dell'11/06/2025)
	Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zona agricola (art. 13)
	Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zona degradata da recuperare (art. 20)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF (PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT PTCIP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettificazione
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCIP della Provincia di Bergamo

Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP del PTCIP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEO - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia (fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)

Architetture storiche e beni culturali (poligonali)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura (fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)

Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna dei Campi con altare e ritagli, 1941/1959 art. 5, vincolo in data 30/05/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche (fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)

Promemoria archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1205 e ricostruita nel XV secolo
2- Latta funeraria romana (secolo d.C.) trovata nel XV secolo, riempita come materiale edile nella facciata dell'edificio (scoperta secondo Maioni nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)

Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica

Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio

Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua, nominalmente sede dei deflussi (non in condizioni di piena ordinaria). L'area comprende le superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tetto a cielo aperto

Tratto tombinato

Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino

Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Limite fascia di esondazione (Fascia B)

Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)

Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario F)

Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)

Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTC "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4426 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del PTC Parco regionale del Serio

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)

Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

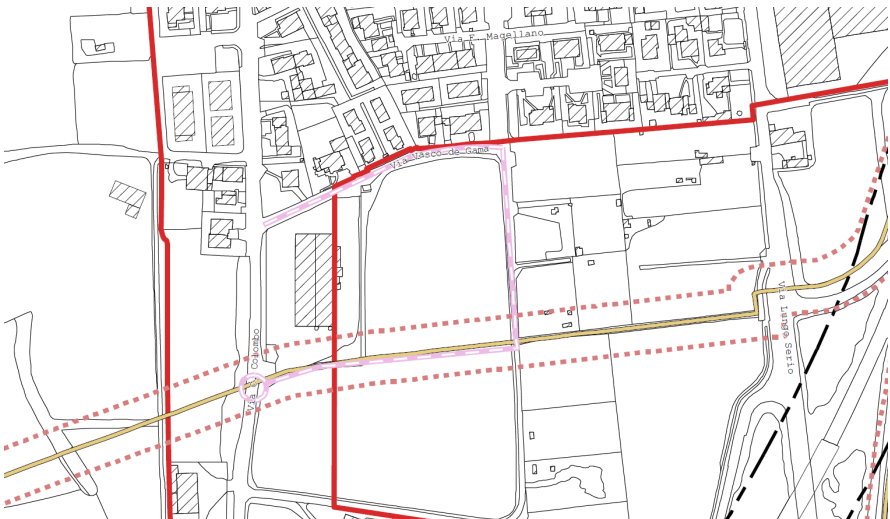
Zona degradata da recuperare (art. 20)

Alveo fluviale (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti (art. 40)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato (D.G.C. n. 40 del 23/02/2015)
Previsione di nuove strade ed allargamenti

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)

Gasdotto ossigeno
Gasdotto azoto
Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di arretramento stradale definite rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 485/82 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004, fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER (fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009; Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia per i soli comuni a corollario di Grassobbio)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovracomunale - PLUS del Rio Morla e delle rogge

Zone di riqualificazione ecologica

Nodi della rete ecologica

Corridoi e connessione ecologica

Area di supporto

Area di criticità per la rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione in riduzione dell'ambito A07 del PGT 2012 su un'area prevalentemente libera che è delimitata a nord da via Vasco del Gama, ad est da via Ferdinando Magellano, a sud da spazi aperti coltivati e ad ovest da un abito legato ad altre funzioni ricompreso dalla trasformazione AT05.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano ed alla realizzazione di un tratto di ciclabile che, una volta completato l'intero tratto, consentirà il collegamento con il Parco Regionale del Serio.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento (di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 12.181 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con le quantità a verde previste dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere, per la parte nord dell'ambito, alla piantumazione, con essenze autoctone e ipoallergeniche, e realizzazione di aiuola inerbita al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile e conseguente cessione non onerosa invece, per la parte sud dell'ambito, provvedere, al fine della mitigazione di fronti non occlusi, alla piantumazione con essenze autoctone e ipoallergeniche.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione, per la porzione nord, si dovrà provvedere alla riqualificazione con allegramento di via Vasco De Gama con relativa realizzazione di pista ciclabile inoltre, per la porzione sud, si dovrà provvedere alla realizzazione della viabilità comprensiva di anello rotatorio di innesto su via Cristoforo Colombo e conseguente complessiva cessione non onerosa.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
- 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza

massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

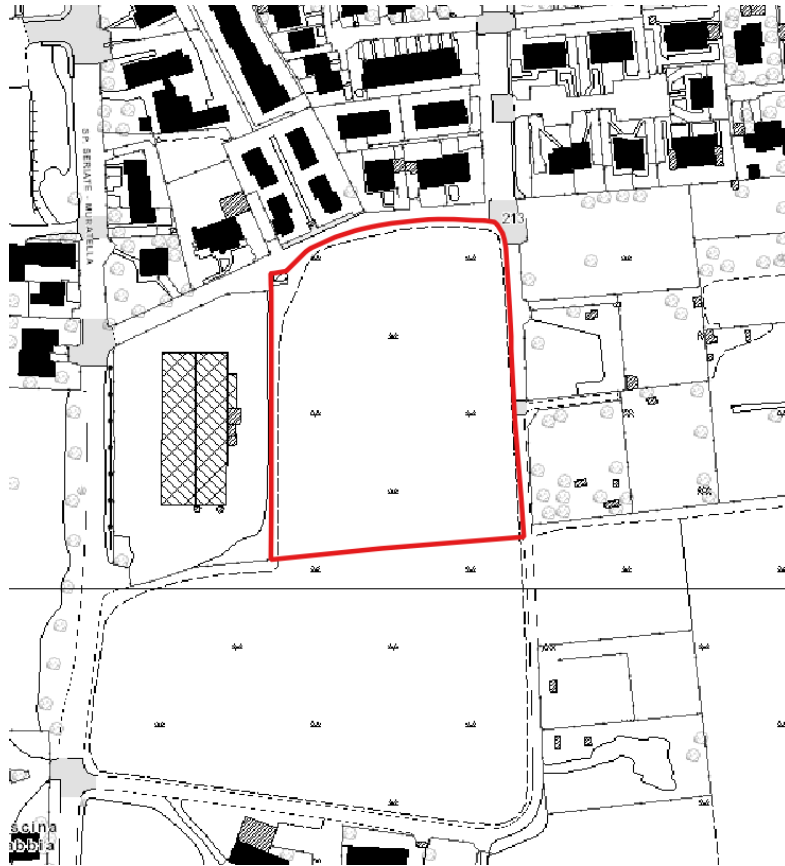
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



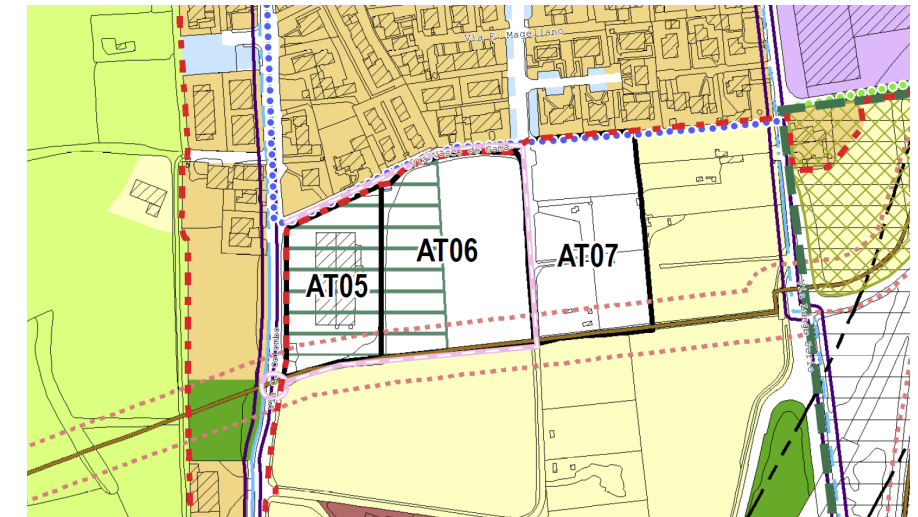
Data Base Topografico del Comune di Grassobbio

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



- ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PAV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolevaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Are verdi urbane o periurbane	
	VE - Area verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi pertinenziali (art. 25 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	ARE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG35, art. 26 Nta del PR)
	Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano cave della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.484 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015)
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle PP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Area di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Area boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, art. 30 Nta del PR, fonte: VASIST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Trocioli tecnici industriali (fonte: trasmissione del SAC)
Zone e fasce di rispetto amministrativo	
	Fascia di ampiezza stradale definita rispetto alla lettura (topologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92) contenuta negli art.16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zona di rispetto omologata (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 08/11/2004, fonte: Piano Omologato 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)	
	Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
Vincoli di polizia idraulica	
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Tratto tombato
	Fascia di rispetto 5 metri
Fattibilità geologica	
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTOC "PARCO DEL SERIO"	
(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)	
	Perimetro del PTOC Parco regionale del Serio
	Proposta di rettificazione del perimetro del PTOC Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 dell'11/06/2025)
	Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zona agricola (art. 13)
	Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zona degradata da recuperare (art. 20)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT
PTCP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettificazione
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo
Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP
del PTCP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEC - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia
(fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)

Architetture storiche e beni culturali (poligonal)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura
(fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)

Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna dei Campi con altare e ritagli, 1941/1959 art. 5, vincolo in data 30/05/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche
(fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)

Promemoria archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1205 e ricostruita nel XV secolo
2- Latta funeraria romana (secolo d.C.) trovata nel XV secolo, riempita come materiale edile nella
facciata dell'edificio (scoperta secondo Maioni nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica
VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile
Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica
Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio
Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua,
normalmente sede dei deflussi (non in condizioni di piena ordinaria). L'area comprende le
superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
Tratto a cielo aperto
Tratto tombato
Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino
Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)
Limite fascia di esondazione (Fascia B)
Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)
Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario I)
Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)
Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-GAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del P.T.C. Parco regionale del Serio

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

Zona degradata da recuperare (art. 20)

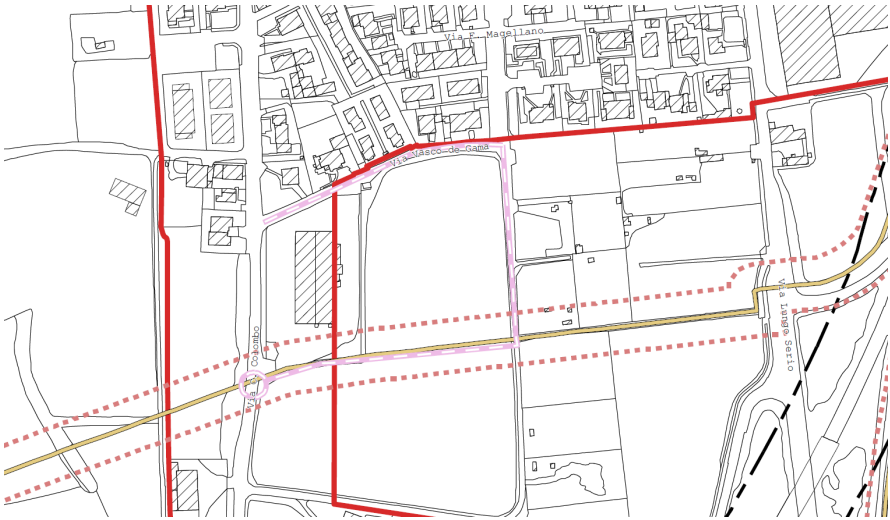
Alveo fluviale (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 40)

Limite fascia fluviale di
tutela paesaggistica (art. 25)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato
(D.G.C. n. 40 del 23/02/2015)
Previsione di nuove strade ed allargamenti

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)

Gasdotto ossigeno
Gasdotto azoto
Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di annerimento stradale definita rispetto alla lettura tipologica delle strade e alla delimitazione
del centro abitato (di cui all'art. Dpr. 485/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo
Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del
01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004,
fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Sham Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693
(fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la de-
finizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai
sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009;
Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia
per i soli comuni a corollario di Grassobbio)

Are di criticità per la rete ecologica

Are di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Are protette (Parco Regionale del Serio)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovramunicipale - PLIS del Rio Morla e delle rogge

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una rideterminazione in riduzione dell'ambito AT08 del PGT 2012 su un'area prevalentemente libera che è delimitata a nord dal comparto residenziale consolidato, ad est da via Ferdinando Magellano, a sud da spazi aperti coltivati e ad ovest da aree prevalentemente libere.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano ed alla realizzazione di un tratto di ciclabile che, una volta completato l'intero tratto, consentirà il collegamento con il Parco Regionale del Serio.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 10.278 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con le quantità a verde previste dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere, per la parte nord dell'ambito, alla piantumazione, con essenze autoctone e ipoallergeniche, e realizzazione di aiuola inerbita al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile e conseguente cessione non onerosa invece, per la parte est e sud dell'ambito, provvedere, al fine della mitigazione di fronti non occlusi, alla piantumazione con essenze autotone e ipoallergeniche.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione, per la porzione nord, si dovrà provvedere alla realizzazione di pista ciclabile inoltre, per la porzione ovest, si dovrà provvedere alla realizzazione del prolungamento di via Ferdinando Magellano garantendo la connessione con la previsione viabilistica dell'ambito AT06 e conseguente complessiva cessione non onerosa.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
- 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

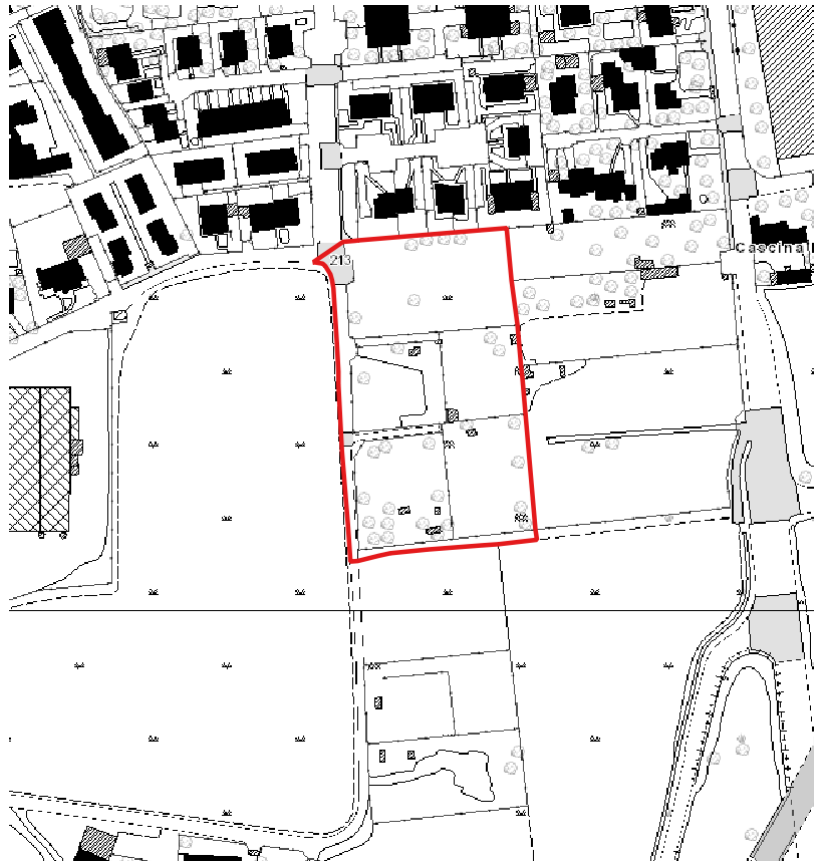
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Grassobbio

Schema compositivo orientativo non prescrittivo

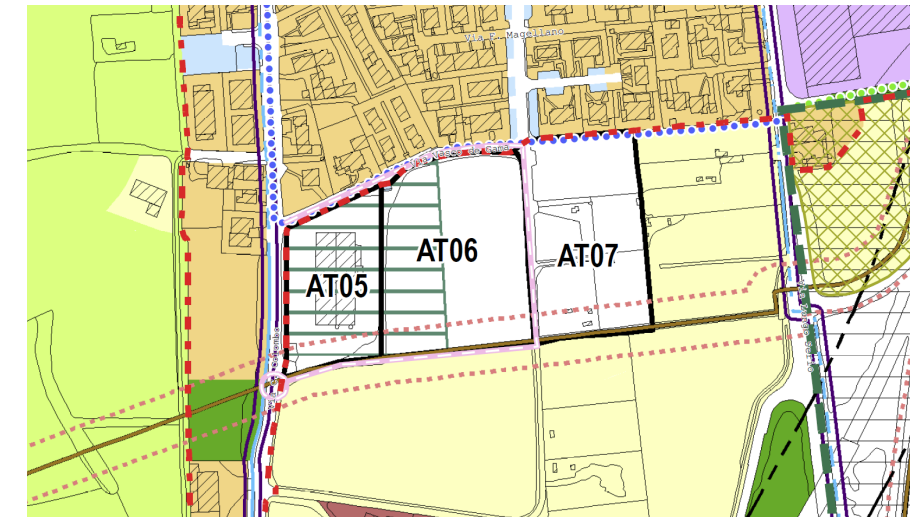


- ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
- — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	PAV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolevaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Area verdi urbane o periurbane	
	VE - Area verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi periferici (art. 25 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	ARE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG35, art. 26 Nta del PR)
	Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano cave della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.4/44 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015)
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle PP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Area di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Area boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.P. n.71 del 01/05/2013, art. 30 Nta del PR, fonte: VASIST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tasce tecniche industriali (fonte: trasmissione del SAC)
	Zone e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di ampiezza stradale definita rispetto alla lettura (topologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92) contenuta negli art.16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zona di rispetto omnicomprensiva (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 08/11/2004, fonte: Piano Omnicomprensiva 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Ssem Rete Gas S.p.A.)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
	Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
	Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
	Vincoli di polizia idraulica
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Tratto sommerso
	Fascia di rispetto 5 metri
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTOC "PARCO DEL SERIO"	
	(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)
	Perimetro del PTOC Parco regionale del Serio
	Proposta di rettificazione del perimetro del PTOC Parco regionale del Serio (di cui alla D.G.C. n.101 dell'11/06/2025)
	Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zona agricola (art. 13)
	Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zona degradata da recuperare (art. 20)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF (PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT PTCIP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rettificazione
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCIP della Provincia di Bergamo

Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP del PTCIP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEO - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia (fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su DBT)

Architetture storiche e beni culturali (poligonali)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura (fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)

Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna dei Campi con altare e ritagli, 1941/1959 art. 5, vincolo in data 30/05/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 11/11/2003)

Siti e aree archeologiche (fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)

Promemoria archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1205 e ricostruita nel XV secolo
2- Latta funeraria romana (secolo II) trovata nel XV secolo, riempita come materiale edile nella facciata dell'edificio (scoperta secondo Maioni nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile

Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)

Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica

Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio

Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua, nominalmente sede dei deflussi (non in condizioni di piena ordinaria). L'area comprende le superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge

Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tratto a cielo aperto

Tratto tombinato

Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino

Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Limite fascia di esondazione (Fascia B)

Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)

Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario I)

Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)

Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica

Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.T.C. "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del P.T.C. Parco regionale del Serio

Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)

Zona agricola (art. 13)

Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)

Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)

Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)

Zona degradata da recuperare (art. 20)

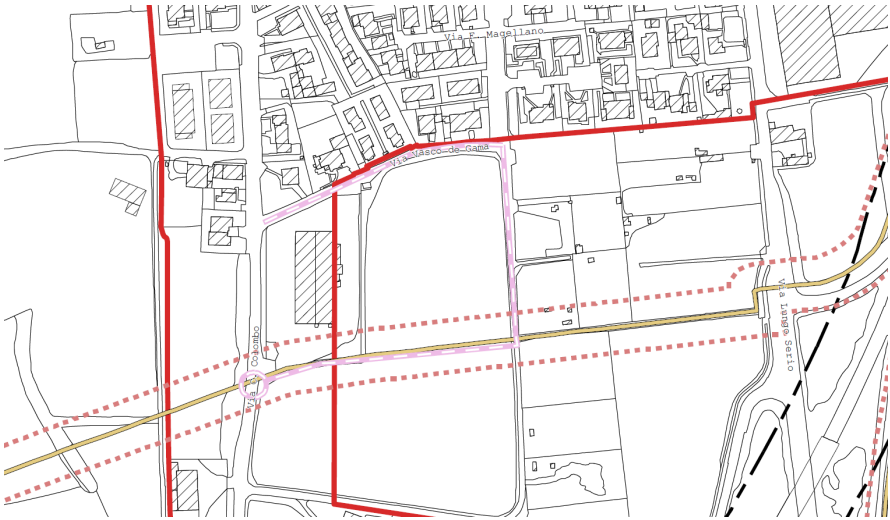
Alveo fluviale (art. 25)

Ambienti naturali (art. 26)

Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti (art. 40)

Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI

Delimitazione del centro abitato (D.G.C. n. 40 del 23/02/2015)

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)

Gasdotto ossigeno

Gasdotto azoto

Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di annerimento stradale definite rispetto alla lettura tipologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 485/82 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004, fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER (fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009; Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia per i soli comuni a corollario di Grassobbio)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovraumunale - PLIS del Rio Morla e delle rogge

Zone di criticità per la rete ecologica

Zone di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23 (fonte: WebSIT, PTCIP della Provincia di Bergamo)

Aree protette (Parco Regionale del Serio)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovraumunale - PLIS del Rio Morla e delle rogge

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica una riconferma dell'ambito AT09 del PGT 2012 in frazione Capannelle su un'area prevalentemente libera che è delimitata a nord da spazi liberi coltivati, ad est da un piano attuativo in fase di completamento, a sud dal nucleo consolidato corrispondente con cascina San Giuseppe e ad ovest da spazi liberi coltivati.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione è indirizzata al completamento di una porzione di territorio volta al rafforzamento del margine urbano ed alla realizzazione di un tratto di ciclabile che, una volta completato l'intero tratto, consentirà il transito est - ovest in sicurezza per i residenti di Capannelle.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento (di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 5.328 mq (computo GIS da verificarsi in fase attuativa)

IT = 0,35 mq/mq

IC = massimo 40% della ST

IPT = minimo 30% della ST (con la facoltà di concorrere al reperimento con le quantità a verde previste dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi)

Altezza dell'edificio = massima 9,50 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2; Gf. 3.2.; Gf. 3.3.; Gf. 3.4.; Gf 3.6.; Gf. 3.7.; GF4; Gf 5.2.; Gf 5.3.; Gf 5.4.; Gf 5.5.; GF6, GF7 e GF8 disciplinate dall'Allegato 4 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) Provvedere, per la parte nord ed ovest dell'ambito, alla piantumazione, con essenze autoctone e ipoallergeniche, e realizzazione di aiuola inerbita al fine di consentire la realizzazione della pista ciclabile e conseguente cessione non onerosa inoltre per la parte sud dell'ambito provvedere, ai fini della mitigazione, alla piantumazione con essenze autoctone e ipoallergeniche.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità e della sosta al comparto di trasformazione, per la porzione nord ed ovest, si dovrà provvedere alla realizzazione di pista ciclabile inoltre, per la porzione ovest, si dovrà provvedere alla realizzazione della viabilità riqualificando quella esistente al fine di connettersi con via Serio e conseguente complessiva cessione non onerosa.
- 3.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
- 4.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.
- 5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023 s.m.i.
- 7.) In sede attuativa (stipula della Convenzione Urbanistica), l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore la destinazione di una quota della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto - fino a una consistenza massima di circa 350 mq - alla realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) o Edilizia Residenziale Convenzionata.

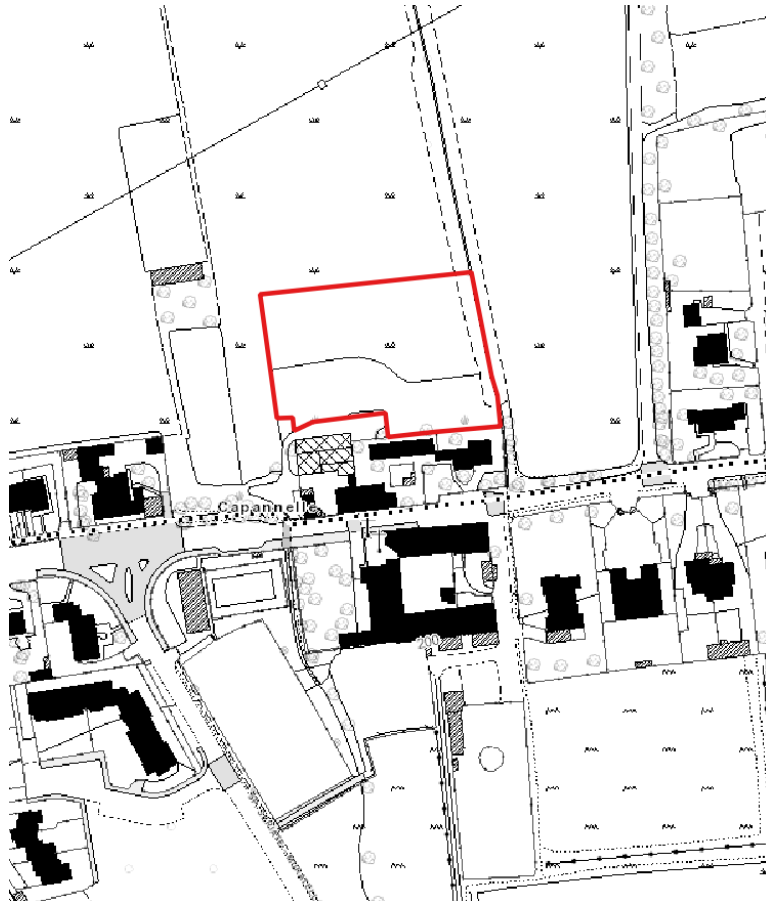
L'esercizio di tale prerogativa da parte dell'Ente è preordinato al perseguimento dell'obiettivo strategico di delocalizzazione delle unità abitative pubbliche attualmente insediate nell'edificio storico "Palazzo Belli".

La facoltà in capo all'Amministrazione potrà essere esercitata, a propria discrezione e in base alla rispondenza logistica dell'intervento fino al definitivo soddisfacimento del fabbisogno complessivo stimato in 350 mq. Le specifiche modalità di progettazione, realizzazione, eventuale cessione o gestione di tale quota saranno disciplinate all'interno della relativa Convenzione Urbanistica.

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n. 2/2006 il quale prevede l'obbligo, insieme ad altre misure di risparmio idrico, della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Grassobbio

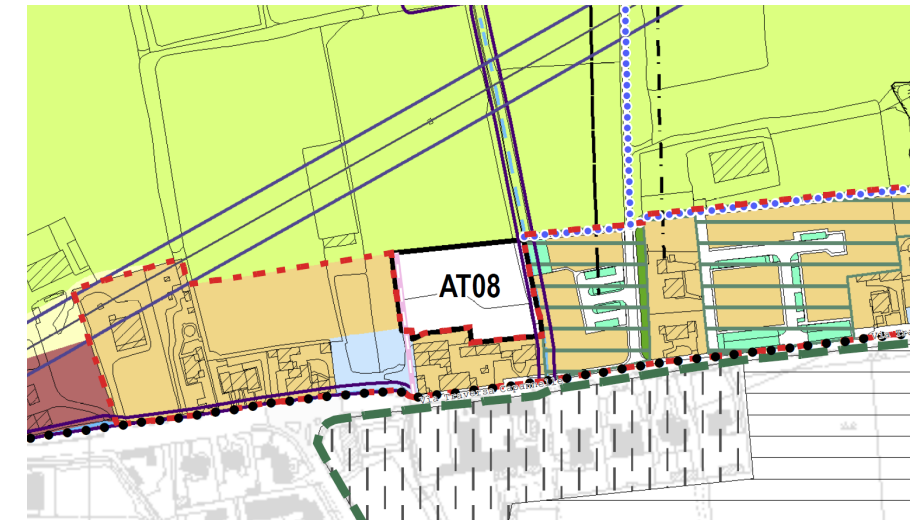
Schema compositivo orientativo non prescrittivo



● ● ● ● p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

— — — — p.to 2 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, lett. a della Lr. 12/2005 s.m.l.)
	Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante - RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)
Tessuto edificato di antica formazione	
	Perimetro del Nucleo di Antica Formazione (art. 16 Nta del PR)
	NAP - Nucleo di antica formazione (art. 16 Nta del PR)
Tessuto edificato di recente formazione	
Ambiti con disciplina particolare	
	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica (art. 17 Nta del PR)
	RAV - Pianificazione Attivativa Vigente (art. 18 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	
	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale (art. 19 Nta del PR)
	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale con edifici connotati da spazi a verde (art. 20 Nta del PR)
Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale	
	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche (art. 21 Nta del PR)
	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolevaggio (art. 23 Nta del PR)
	AA - Area aeroportuale (art. 22 Nta del PR)
Are verdi urbane o periurbane	
	VE - Area verde urbana o periurbana di Valenza ambientale ed Ecologica (art. 25 Nta del PR)
	SV - Spazi Verdi pertinenziali (art. 24 Nta del PR)
AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	ARE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica (ex Cava ATEG35, art. 26 Nta del PR)
	Ambito per attività estrattive - ATEG23 (art. 34 Nta del PR, fonte: Piano cave della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n.484 del 29/09/2015, BURL-50 n.42 del 16/10/2015)
Ambiti destinati all'agricoltura	
	AC - Ambiti agricoli di Interesse Comunale (art. 30 Nta del PR)
	ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale (art. 29 Nta del PR)
	AS - Ambiti agricoli di Interesse Strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 delle PP del PTOC di Bergamo, art. 31 Nta del PR fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Area di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica	
	PF - Area boschive disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, art. 30 Nta del PR, fonte: VASIST PTOC di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
	Ambiti di trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	
	Sistema dei servizi esistenti
	Servizi in previsione
	Presenza di spazi dedicati a servizi esistenti
	Destinazione a servizio
Sistema della mobilità debole	
	Percorsi della mobilità debole esistente
	Percorsi della mobilità debole in previsione o da valorizzare
PREVISIONI DI VIABILITA'	
	Previsione di nuove strade ed allargamenti
VINCOLI	
	Tasce tecniche industriali (fonte: trasmissione dati SAG)
	Zone e fasce di rispetto amministrativo
	Fascia di smantellamento stradale definita rispetto alla lettura (topologia delle strade e alla delimitazione del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92) contenuta negli art.16-18 del D.Lgs. 285/92 "nuovo Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)
	Zona di rispetto omnicentrale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.26, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 08/11/2004, fonte: Piano Omnicentrale 2022)
	Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
	Linea alta tensione
	Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Sren Rete Gas S.p.A.)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)
	Vincoli geologici e idrogeologici (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
	Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
	Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
	Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)
	Vincoli di polizia idraulica
	Reticolo idrico principale (D.G.R. XII/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)
	Fiume Serio
	Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)
	Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce
	Tratto a cielo aperto
	Tratto sommerso
	Fascia di rispetto 5 metri
	Fattibilità geologica
	Classe IV
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTOC "PARCO DEL SERIO"	
	(approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)
	Perimetro del PTOC Parco regionale del Serio
	Proposta di retifica del perimetro del PTOC Parco regionale del Serio (8 su alla D.G.C. n.101 dell'1/06/2025)
	Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
	Zona agricola (art. 13)
	Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
	Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
	Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
	Zona degradata da recuperare (art. 20)
	Alveo fluviale (art. 25)
	Limite fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25)
	Ambienti naturali (art. 26)
	Inserimenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 43)



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Grassobbio

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia 2017)
Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. d)
Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli PIF PIF della Provincia di Bergamo approvato con D.C.P. n.71 del 01/07/2013, fonte: WebSIT
PTCP di Bergamo, modificato a seguito di interventi di trasformazione e compensazione)

Boschi trasformabili
Interventi di trasformazione e rifacimento
Interventi di compensazione

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo
Nucleo di antica formazione (fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
Ambiti agricoli di interesse strategico (proposta di modifica ai sensi dell'art. 24, titolo 5 della RP
del PTCP di Bergamo, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)

Beni storico-culturali da SIRBEO - Sistema informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia
(fonte: Geoportale Regione Lombardia con aggiornamento su DBT)
Architetture storiche e beni culturali (poligonali)

Vincoli da MIC - Ministero della cultura
(fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MBACT)
Beni architettonici/archeologici di interesse culturale (puntuali)
1- Chiesa della Madonna dei Campi con annessi e risorgi L. 354/1909 art. 5, vincolo in data 30/09/1914
2- Ex casa parrocchiale (D. Lgs. 42/2004 art. 12, vincolo in data 1/11/2003)

Siti e aree archeologiche
(fonte: Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale)
Ritrovamenti archeologici (puntuali)
1- Chiesa di Santa Maria Assunta, realizzata nel 1295 e ricostruita nel XV secolo
2- Latta funeraria romana I secolo d.C.) rinvenuta nel 1911, rimessa in luce come materiale edile nella
facciata dell'edificio (scoperta secondo Matori nella villa Colombani)

(fonte: dati Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia)

Aree a potenzialità archeologica

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzo pubblico, captato ad uso potabile
Zona di tutela assoluta (criterio geometrico, raggio 10 metri)
Zona di rispetto (criterio temporale, isocrona 60 metri)

Vincoli di polizia idraulica
Reticolo idrico principale (D.G.R. XI/3668 del 16/12/2024 - Allegato A)

Fiume Serio
Area tra le sponde: superficie compresa tra i confini naturali o artificiali del corso d'acqua,
normalmente sede dei deflussi idrici in condizioni di piena ordinaria. L'area comprende le
superfici coperte d'acqua, le isole a carattere temporaneo o permanente e le spiagge
Fascia di rispetto (estensione: 10 metri)

Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca e relative fasce

Tetto a cielo aperto
Tetto tombato
Fascia di rispetto 5 metri

Vincoli derivati dalla pianificazione di bacino
Delimitazione delle Fasce Fluviali

Limite fascia di deflusso della piena (Fascia A)
Limite fascia di esondazione (Fascia B)
Limite area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PRGA)

Ambito territoriale: Reticolo Principale

Aree P3 o interessate da alluvioni frequenti (scenario H)
Aree P2 o interessate da alluvioni poco frequenti (scenario M)
Aree P1 o interessate da alluvioni rare (scenario L)

Fattibilità geologica
Classe IV

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PTC "PARCO DEL SERIO"
(approvato con D.G.R. n. XI/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015)

Perimetro del PTC Parco regionale del Serio
Zona di riqualificazione ambientale (art. 12)
Zona agricola (art. 13)
Zona di iniziativa comunale orientata (art. 17)
Zona di trasformazione migliorativa (art. 18)
Zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 19)
Zona degradata da recuperare (art. 20)
Alveo fluviale (art. 25)
Ambienti naturali (art. 26)
Insediamenti ed attività ambientalmente critiche impianti di gestione dei rifiuti inerti (art. 40)

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

VINCOLI AMMINISTRATIVI
Delimitazione del centro abitato
(D.G.C. n. 40 del 23/02/2019)
Previsione di nuove strade ed allargamenti

Tracciati tecnici industriali (fonte: trasmissione dati SIAD)
Gasdotto ossigeno
Gasdotto azoto
Gasdotto idrogeno

Zone e fasce di rispetto amministrativo
Fascia di arretramento stradale definita rispetto alla lettura tipologica delle strade e alla delimitazione
del centro abitato (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta negli artt. 16-18 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo
Codice della Strada", fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.l.)

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del
01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004,
fonte: Piano Cimiteriale 2022)

Fascia di rispetto depuratore (fonte: PGT 2019)
Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT 2019)

Linea metanodotto e relativa fascia di rispetto (fonte: trasmissione dati Snam Rete Gas S.p.A.)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona A, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona B, fonte: trasmissione dati ARPA)

Zonizzazione acustica aeroportuale (Delimitazione zona C, fonte: trasmissione dati ARPA)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)
Classe IV
Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693
(fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni (isocrona 60 m) - criterio temporale

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la de-
finizione della rete ecologica del comune di Grassobbio ai
sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER
(fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

Corridio regionale primario ad alta antropizzazione

Corridio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione

Varchi della RER

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23
(fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Corridoi

Corridoi terrestri

Corridoi fluviali

Connessioni ripariali

Varchi

Varco da tenere

Varco da tenere e deframmentare

Ulteriori ambiti

Parco locale di interesse sovracomunale - PLIS del Rio Morla e delle rogge

Aree di criticità per la rete ecologica

Aree di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica



