



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

COMUNE DI RANICA

Provincia di Bergamo

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.18 del 10.06.2011
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.6 del 24.01.2012
n.29 del 17.07.2012

DOCUMENTO DI PIANO

Schede normative degli Ambiti di Trasformazione

Maggio 2011 - agg. luglio 2012

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Progettista arch. Silvano Armellini
Co-progettista ing. Dario Vanetti

Gruppo di lavoro
arch. Paolo Crippa
arch. Andrea Parolin
arch. Viviana Rocchetti

US*
UrbanStudio
Collaboratori:
arch. Marco Barbiero
pianificatore junior Antonio De Mhi
arch. Edoardo Gerbagnoli
pianificatore territoriale Matteo Maserti

pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
ing. Luca Salvarezza
arch. Walter Villa



AT1

Fornace

Obiettivi generali

La trasformazione è finalizzata al completamento della trasformazioni urbanistiche dell'area ex fornace, con la ridefinizione del margine urbano ai piedi del colle e la riqualificazione paesaggistica dell'area.

Si prevede il recupero delle architetture storiche e degli elementi vegetazionali esistenti. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, degli interventi di recupero ambientale e degli interventi di messa in sicurezza del corso d'acqua previsti dallo studio idrogeologico di dettaglio relativo all'ambito ex Fornace approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 17.07.2012 ed al collaudo degli stessi, in merito al quale dovrà pronunciarsi la Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Tutela e valorizzazione del territorio - Pianificazione e programmazione di bacino e locale.

La trasformazione è suddivisibile in 2 unità minime di intervento, che dovranno essere sviluppate secondo un disegno unitario.

Principi insediativi

L'intervento deve essere orientato ai seguenti principi: la rimodellazione della collina oggetto del "Piano di Recupero ex Fornace", funzionale al recupero paesaggistico dell'area ed alla sistemazione idraulica del corso d'acqua nel tratto a monte degli edifici recentemente realizzati; la costruzione di una nuova maglia edificata orientata nel rispetto dei connotati visuali verso la collina e delle architetture storiche; il contenimento del numero di accessi carrai alla viabilità pubblica; la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica legittimamente realizzati e privi di valore storico architettonico.

Indirizzi di progetto per i servizi

Sono previste le seguenti opere: realizzazione di un'attrezzatura pubblica a destinazione culturale al piano terra dell'edificio realizzato sopra gli ex forni; completamento delle opere di urbanizzazione intorno ai due edifici oggetto di recente realizzazione e asservimento all'uso pubblico delle aree; allargamento di via Zanino Colle e realizzazione di parcheggi pubblici nel tratto a valle degli edifici storici esistenti.

Prescrizioni specifiche

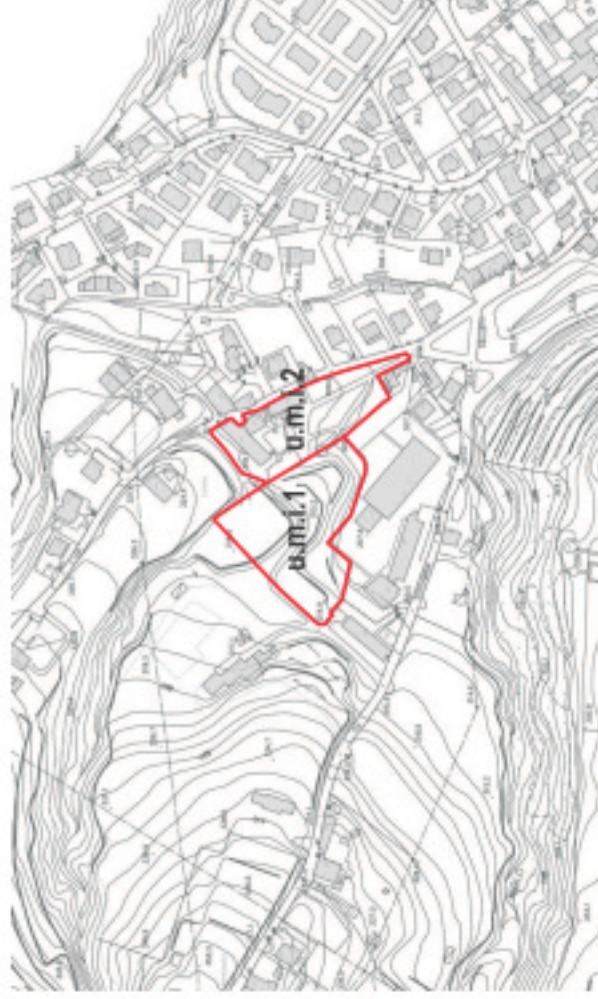
Parte della SIp di nuova edificazione prevista nella U.M.I.1, quantificata in 1000 mq, dovrà essere trasferita all'interno di altri Ambiti di Trasformazione, fermo restando la capacità insediativa massima individuata dal Documento di Piano.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St)	10.865 mq
Rapporto di copertura (Rc)	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp)	Slp edifici esistenti+3100 mq
di cui	
U.M.I.1	2600 mq
U.M.I.2	500 mq
Altezza massima	7 m

Funzioni

Residenza Sp min 100%



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

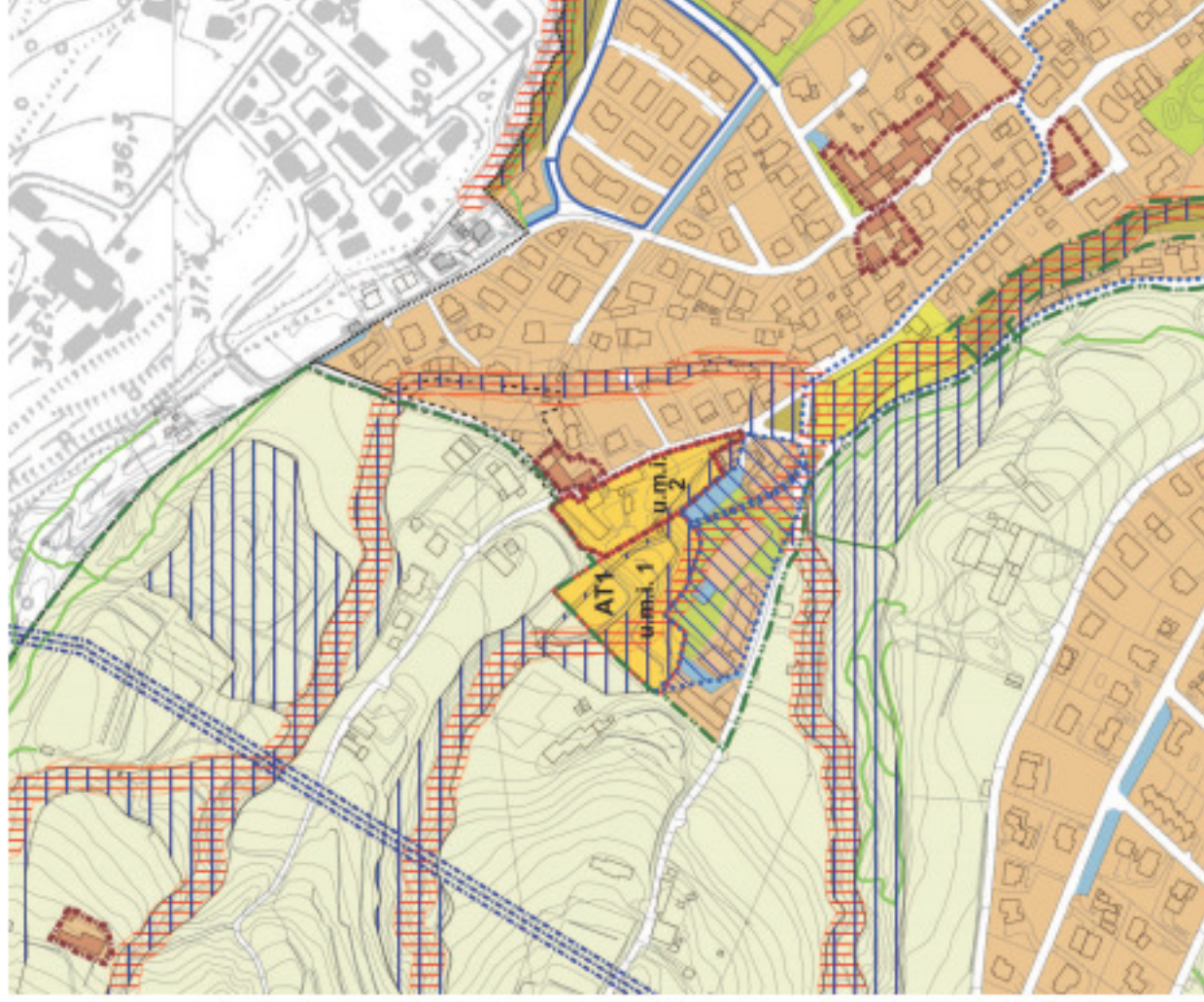
AT1

Fornace

Tavola 13

Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)
- Area urbana consolidata
- Perimetro del nucleo di antica formazione
- Nucleo di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- Impianti tecnologici
- Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servo foci
- Frasca di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature o infrastrutture
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Mantova
- Rete della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove connessioni ciclopedonali e percorsi
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vincoli
- Classe di fertilità geologica 4 - da studio geologico
- Area di concorso attivo parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I NDA, PAI)
- Frasca di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Frasca di rispetto contadina
- Frasca di rispetto del capotetto (Delt. Min. 42/1977)
- Frasca di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 2594/82)
- Frasca di rispetto stradale (D.P.R. 425/1952 e s.m.i.)
- Confine comunale

AT2

Zopfi

Obiettivi generali
Principi insediativi
Indirizzi di progetto
per i servizi

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Funzioni

Si confermano gli obiettivi, i contenuti e le prescrizioni del Programma Integrato di intervento approvato con delib. C.C. 51 del 20/11/2009, in attuazione del documento di inquadramento approvato con delib. C.C. 28 del 25/07/2008.

Sono esclusi incrementi del peso insediativo complessivo previsto dal Programma Integrato di intervento approvato con delib. C.C. 51 del 20/11/2009, anche derivanti dal trasferimento di capacità edificatoria proveniente da altri Ambiti di Trasformazione.

Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Superficie territoriale (St) 80.320 mq

Superficie lorda di pavimento (Slp) 8.300 mq negli edifici confermati

17.060 mq in demolizione e ricostruzione

da PII approvato con delib. C.C. 51 del 20/11/2009



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:10000



Foto aerea - scala 1:10000

AT2

Zopfi

Tavola 13

Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)
- Area urbana consolidata
- Pianura del nucleo di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di elevata qualità
- Impianti tecnologici
- Albergo religioso e parrocchiale
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servo Noce
- Fraccia di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature o infrastrutture
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Manzoni
- Area della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove connessioni ciclopedonali e percorsi
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vineci
- Classe di fertilità geologica 4 - da studio geologico
- Area di corridoio urbano parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I NGA, PIA)
- Fraccia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fraccia di rispetto contadina
- Fraccia di rispetto del capotetto (Delt. Min. 4/2/1977)
- Fraccia di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 25/04/82)
- Fraccia di rispetto stradale (D.P.R. 425/1952 e s.m.)
- Confine comunale

AT3

Tezze

Obiettivi generali

La trasformazione è finalizzata al completamento del comparto a destinazione produttiva / terziaria / commerciale di via Marconi - Tezze.

L'intervento deve contribuire ad elevare il livello di qualità del paesaggio urbano e garantire l'incremento della dotazione di parcheggi a servizio del quartiere.

Principi insediativi

E' prevista la costruzione di un edificio unico con fronte commerciale / terziario lungo via Piave.

Deve essere contenuto il numero di accessi privati alla viabilità pubblica.

Indirizzi di progetto per i servizi

E' prevista la realizzazione di un parcheggio a raso alberato lungo via Tezze e via Piave.

Prescrizioni specifiche

Il fronte edificato lungo via Tezze dovrà essere privo di recinzioni.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St) 4.275 mq
Indice territoriale (Ut) 0,5 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc) 30%
Superficie lorda di pavimento (Slp) 2.138 mq
Altezza massima 10 m

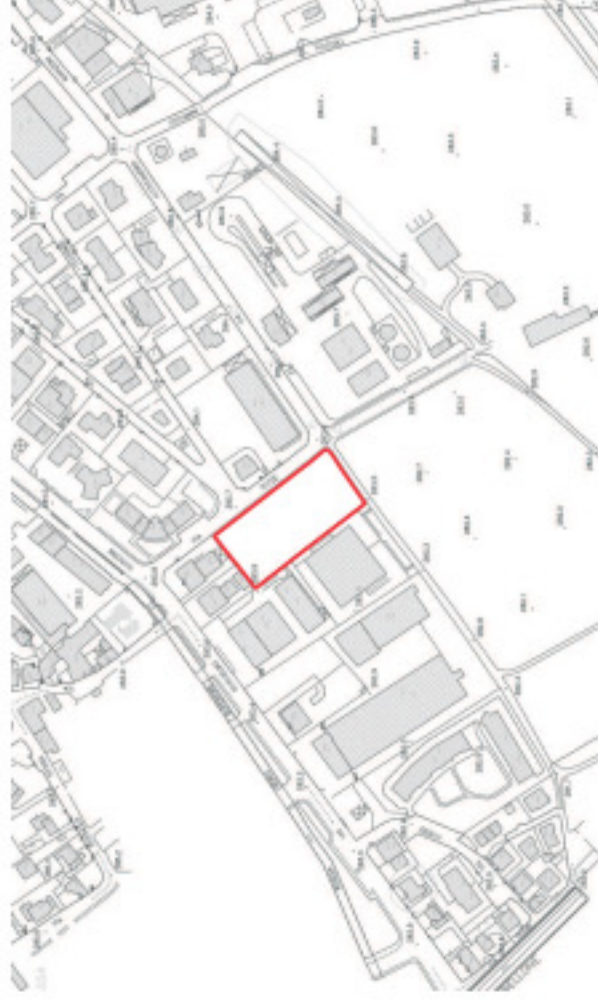
Funzioni

Residenza Terziario
Slp max 10%
Slp min 30%
Slp max 80%

Publici esercizi
Esercizi di vicinato
Commerciale
Slp max 10%
Slp max 50%

Medie strutture di vendita non alimentari < 600mq
Slp max 30%

Sono escluse le funzioni non compatibili con il contesto residenziale circostante



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000

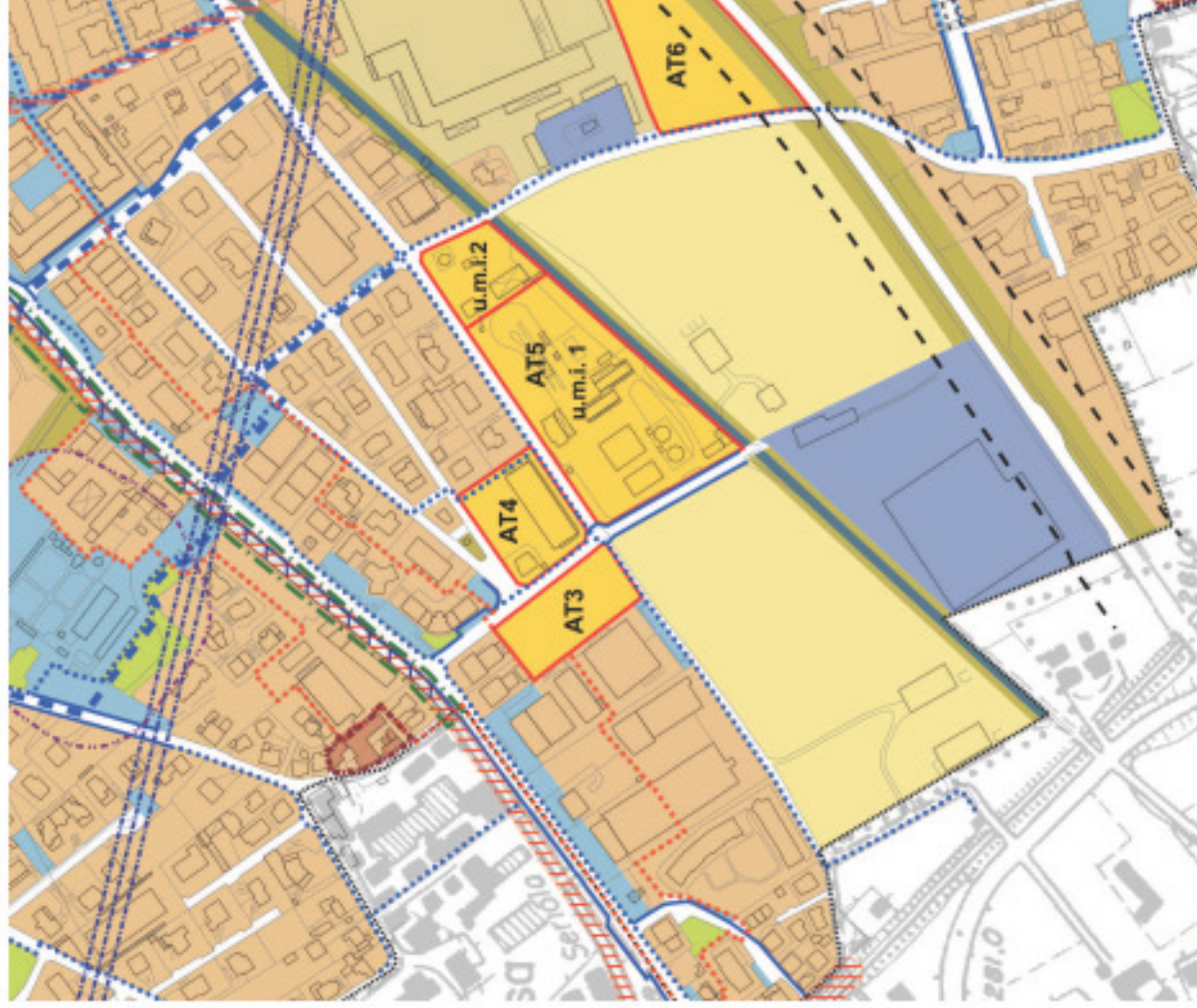


Foto aerea - scala 1:5000

AT3

Tavola 13
Carta delle previsioni e
degli obiettivi urbanistici
estratto scala 1:5000

Tezze



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)
- Area urbana consolidata
- Piemonte del nucleo di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi a struttura pubblica e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- Impianti tecnologici
- Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Piemonte del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servizi
- Fraccia di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature o infrastrutture
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Manzoni
- Area della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove concessioni edilizie e parziali
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vineci
- Classe di fertilità geologica 4 - da studio geologico
- Area di concorso unico parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I MSA, M4)
- Fraccia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fraccia di rispetto contadina
- Fraccia di rispetto del capottero (D.L. n. 42/1977)
- Fraccia di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 2594/82)
- Fraccia di rispetto stradale (D.P.R. 425/1952 e s.m.i.)
- Confine comunale

AT4

Leopardi

Obiettivi generali

La trasformazione è indirizzata al completamento del comparto prevalentemente residenziale compreso tra le vie Leopardi e Manzoni, con un fronte lungo via Tezze a destinazione terziaria e produttiva.

Principi insediativi

Il rapporto tra vuoti e pieni degli edifici residenziali dovrà essere interpretato in maniera coerente rispetto ai principi insediativi e morfologici del comparto residenziale limitrofo. Gli accessi all'area dovranno avvenire preferibilmente da via Leopardi

Indirizzi di progetto per i servizi

L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione delle seguenti opere: la formazione di un percorso ciclopedonale alberato di collegamento tra via Manzoni e via Leopardi lungo il lato est dell'area; la realizzazione di adeguate aree pubbliche a parcheggio per la sosta veicolare, preferibilmente lungo via Leopardi.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St)	4.575 mq
Indice territoriale (Ut)	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.288 mq
Altezza massima	10 m
Residenza libera	Slp min 35%
Residenza sociale	Slp min 25%
Terziario	Slp max 40%

Funzioni

In caso di realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale oltre al 25%, l'intervento potrà incrementare la Slp edificabile con la realizzazione di ulteriori quote di residenza sociale, fino a un massimo del 15% della Slp residenziale totale prevista.

Sono escluse le funzioni non compatibili con il contesto residenziale circostante



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

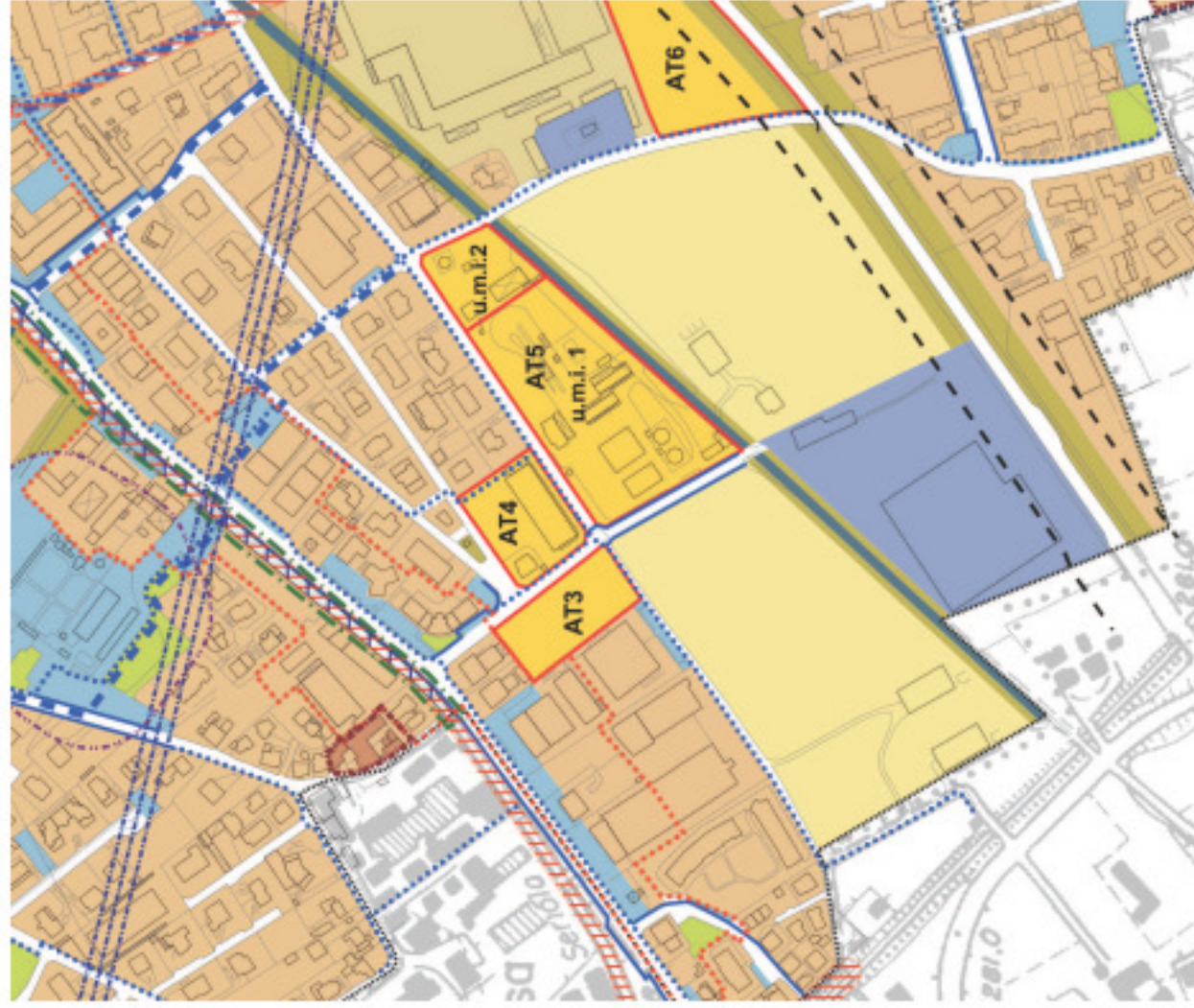
AT4

Tavola 13

Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000

Leopardi



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle Regole)
- Area urbana consolidata
- Piantone del nucleo di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi a attrezzatura pubblica e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- Impianti tecnologici
- Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servo Noce
- Fraccia di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature o infrastrutture
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Manzoni
- Area della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove concessioni edilizie e parziali
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vineci
- Classe di fertilità geologica 4 - da studio geologico
- Area di concorso unico parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I MSA, M4)
- Fraccia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fraccia di rispetto contadina
- Fraccia di rispetto del capottero (Delt. Min. 4219/77)
- Fraccia di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 2594/82)
- Fraccia di rispetto stradale (D.P.R. 4261/82 e s.m.)
- Confine comunale

AT5

Manzoni

Obiettivi generali

La trasformazione dell'ambito è finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree che ospitano attività incompatibili con il contesto. La trasformazione, suddivisibile in 2 unità minime di intervento, dovrà svilupparsi secondo un disegno unitario. L'intervento definirà il nuovo limite sud del comparto abitato posto tra via Manzoni ed il sedime tramviario. Dovrà essere qualificato il tratto di via Manzoni antistante l'intervento, anche con l'obiettivo di incrementare le dotazioni di servizi e attrezzature per i residenti.

Principi insediativi

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi assi prospettici e di connessioni di quartiere, che costituiranno gli elementi generatori della nuova trama urbana.
L'intervento dovrà essere orientato al contenimento della superficie coperta, con la creazione di aree a verde pubblico lineare e di giardini privati a servizio delle residenze.
Dovrà essere contenuto il numero di accessi carrai sulla viabilità pubblica.
Dovranno essere adottate opportune opere di mitigazione acustica e ambientale dell'impatto associato alla galleria della tramvia.

Indirizzi di progetto per i servizi

La trasformazione dovrà concorrere alla riqualificazione di via Manzoni nel tratto antistante l'intervento, mediante la realizzazione dei marciapiedi, di un filare alberato e di una pista ciclopedonale. Dovrà essere data continuità al percorso ciclopedonale previsto nel limitrofo AT4. La superficie da destinare a parcheggio dovrà essere concentrata al massimo in due punti.

Prescrizioni specifiche

Si prevede la possibilità di articolare l'AT in due Unità Minime di Intervento. Il progetto dovrà prevedere il trasferimento all'interno dell'area di SIp residenziale proveniente da altri Ambiti di Trasformazione, con incremento massimo della capacità insediativa prevista dalla presente scheda pari al 15%.

Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St)	18.425 mq
Rapporto di copertura (Rc)	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp)	8.500 mq
Altezza massima	10 m

Funzioni

Residenza libera	Slp min 35%
Residenza sociale	Slp min 25%
Terziario	Slp max 20%

In caso di realizzazione di quota di edilizia residenziale sociale oltre al 25%, l'intervento potrà incrementare la Slp edificabile con la realizzazione di ulteriori quote di residenza sociale, fino a un massimo del 15% della Slp residenziale totale prevista.

Sono escluse le funzioni non compatibili con il contesto residenziale circostante



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

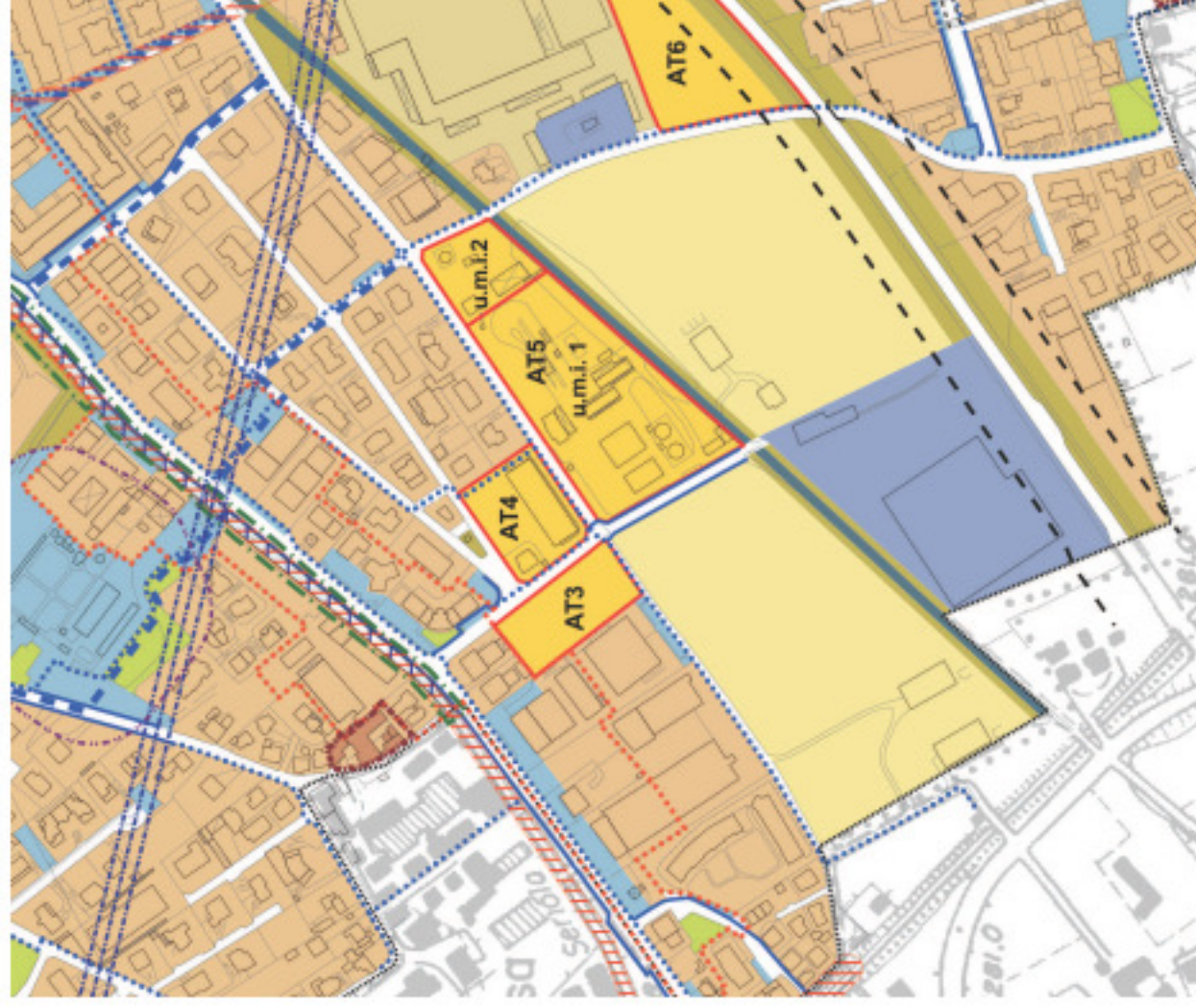
AT5

Tavola 13

Carta delle previsioni e
degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000

Manzoni



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)
- Area urbana consolidata
- Piemonte del nucleo di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi a attrezzatura pubblica e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- Impianti tecnologici
- Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Piemonte del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servo foci
- Fraccia di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature multifunzionali
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Manzoni
- Area della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove concessioni edilizie e parziali
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vineci
- Classe di fertilità pedologica 4 - da studio geologico
- Area di concorso unico parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I MSA, M4)
- Fraccia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fraccia di rispetto contadile
- Fraccia di rispetto del capottero (Dett. Min. 4/2/1977)
- Fraccia di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 25/84/82)
- Fraccia di rispetto stradale (D.P.R. 4/25/1982 e s.m.)
- Confine comunale

AT6

Pascoli

Obiettivi generali

L'intervento di trasformazione è orientato al completamento del comparto a destinazione produttiva posto tra il sedime tramviario e la SP 35.

L'intervento deve contribuire a generare un nuovo fronte urbano di qualità, nel rispetto dei coni visuali verso il Colle di Ranica.

Principi inascoltati

Il progetto deve prevedere uno o più edifici con altezza, conformazione e giacitura tali da minimizzare l'interferenza visuale dalla strada provinciale verso il Colle di Ranica.

Deve essere garantita la realizzazione di un margine alberato lungo la SP 35 e via Pascoli.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste; inoltre dovrà essere inserita una fascia – diaframma vegetazionale al fine di mitigare ed assorbire gli inquinamenti prodotti dai traffici transittanti sulla strada provinciale

Prescrizioni specifiche

La realizzazione di destinazioni commerciali è subordinata all'individuazione di una soluzione di accesso compatibile con il contesto, da concordare con l'Ente gestore della strada provinciale.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale (St)	12.137 mq
Indice territoriale (Ut)	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	30%
Superficie lorda di pavimento (Slp)	6.069 mq
Altezza massima	8 m

Funzioni

Residenza	Slp max 5%
Produttivo artigianale	Slp max 60%
Terziario	Slp max 60%
Pubblici esercizi	Slp max 10%
Esercizi di vicinato	Slp max 5%
Commerciale	Slp max 40%

Sono ammesse medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita massima complessiva di 600 mq.



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

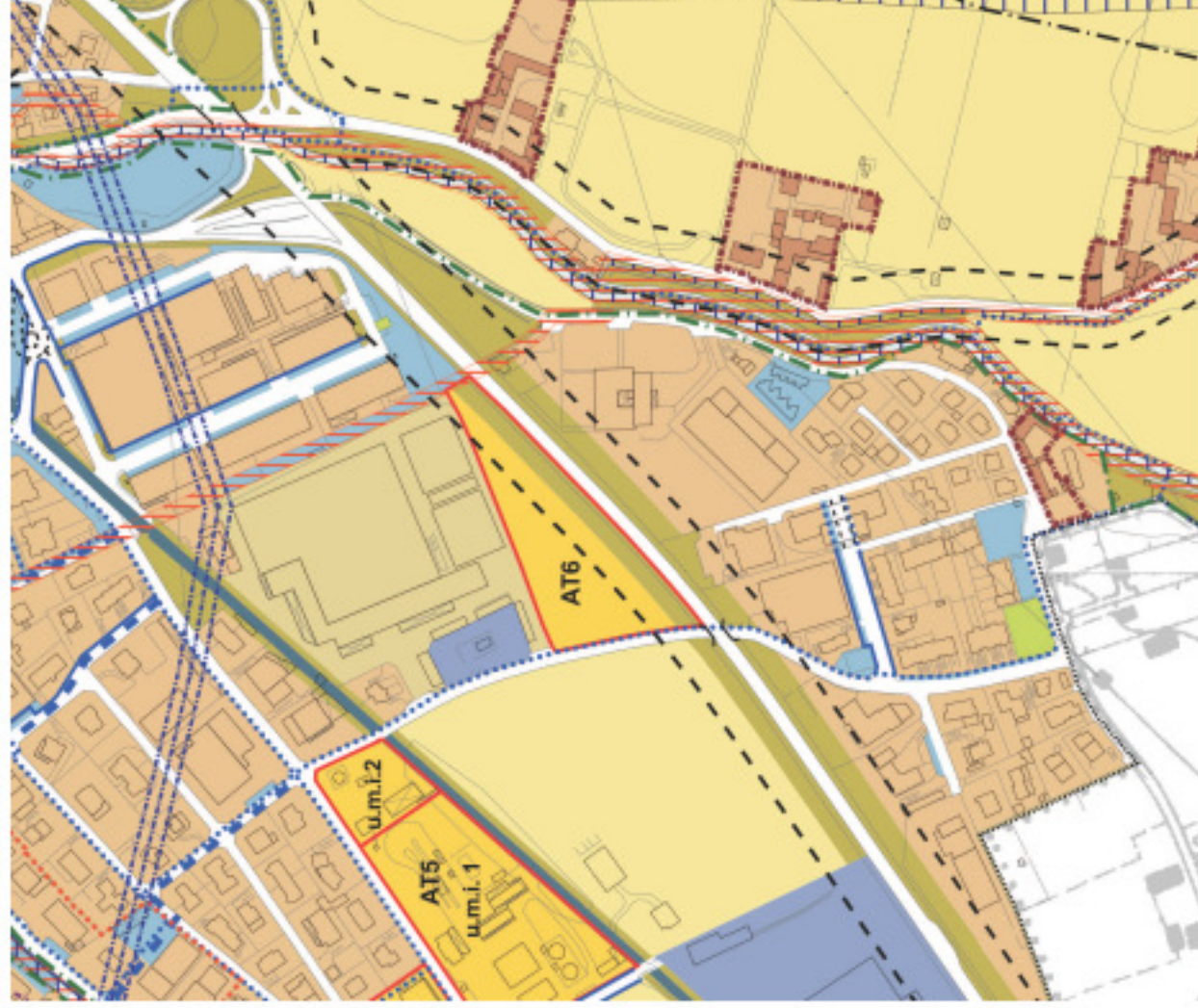
AT6

Pascoli

Tavola 13

Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000



Legenda

- Area del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)
- Area urbana consolidata
- Perimetro del nucleo di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Vende private di tutela
- Area per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)
- Servizi pubblici di rilevanza pubblica
- Impianti tecnologici
- Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche
- Area del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Area agricola naturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PIUS Naturale
- PIUS Servo foci
- Fraccia di rispetto e tutela ambientale
- Area per attrezzature multifunzionali
- Area agricoli
- Area di trasformazione
- Area di trasformazione
- Progetto urbanistico di via Manzoni
- Area della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopeditali
- Percorsi ciclopeditali in previsione
- Nuove concessioni edilizie e parziali
- Servizi del Piano dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto
- Vincoli
- Classe di fertilità geologica 4 - da studio geologico
- Area di concorso attivo parzialmente protetta (art.5, comma 1, titolo I NDA, PAI)
- Fraccia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fraccia di rispetto contadina
- Fraccia di rispetto del capotetto (Dett. Min. 4/2/1977)
- Fraccia di rispetto degli elettrodi industriali (D.P.C.M. 25/94/82)
- Fraccia di rispetto stradale (D.P.R. 4/25/1982 e s.m.l.)
- Confine comunale

