



# COMUNE DI CERETE

(Provincia di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO revisione 2019

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del  
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del

con delibera n.  
con delibera n.

D	PIANO DELLE REGOLE	
	1	Relazione

Il Sindaco  
Cinzia LOCATELLI

Il Responsabile del Procedimento  
geom. Claudio GIUDICI

Il Segretario Comunale  
dott.sa Leandra SAIA

Il Progettista  
dott. arch. Edoardo GERBELLI

Settembre 2019  
Gennaio 2020  
Settembre 2020

### GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** – Coordinatore - urbanistica e pianificazione territoriale  
dott. ing. **Emilia RIVA** – mobilità, servizi ed impianti  
dott. geol. **Diego MARSETTI** – Gruppo ECOGEO - ricerche geologiche e tecnologie d'ambiente  
dott. arch. **Francesca GERBELLI** – ricerche storiche e cartografiche  
dott. arch. **Claudia GHISLENI** – rilievi e responsabile CAD  
**dott. Luca RIPOLDI** – Pianificatore territoriale – **US Urban Studio** – conformizzazione PGT

## **Indice**

0 - PREMESSA.....	3
1 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI.....	3
Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio.....	3
Obiettivi perseguibili.....	4
2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	7

## **0 - PREMESSA**

Il Piano delle Regole viene approvato in variante al PGT vigente approvato dal Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul BURL del 10/03/2010, modificato con successiva variante n. 1 approvata dal Consiglio Comunale n. 6 del 31/03/2011 e variante n. 2 approvata dal Consiglio Comunale n. 48 del 29/12/2011.

La variante consiste in un riordino delle Norme Tecniche e l'adeguamento della cartografia allo stato di fatto.

## **1 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI**

Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di

valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche degli insediamenti;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze degli edifici;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## Obiettivi perseguibili

Il Piano delle Regole individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti per ambiti normativi così come definiti dai successivi articoli:

1. Ambiti di antica formazione, ambiti da riqualificare, ambiti da consolidare - migliorare la qualità urbana;
  - o tutelare e valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
  - o riqualificare le aree degradate;

- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
  - consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;
  - consentire il completamento delle capacità insediative già approvate;
  - migliorare la qualità dei servizi;
  - aumentare la dotazione dei servizi.
2. Ambiti per le attività economiche esistenti
- favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sotto utilizzate;
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.
3. Ambiti per le attività economiche di nuovo impianto
- offrire nuove opportunità localizzative per attività industriali ed artigianali;
  - incrementare la dotazione di servizi alle imprese.
4. Ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa - sostituire il tessuto edilizio degradato e sottoutilizzato;
- migliorare la dotazione di servizi urbani;
  - ridefinire il limite della configurazione urbana;
  - arricchire il tessuto funzionale e dei servizi delle aree periferiche;
  - migliorare l'immagine urbana;
  - migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - potenziare i centri urbani esistenti.
5. Ambiti per servizi
- dotare il territorio comunale delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con la dotazione prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
  - migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono del territorio comunale.
6. Ambiti da non costruire e tutelare
- tutelare e tramandare i valori ambientali;
  - valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
  - tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
  - migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile ed i servizi;
  - assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati.
  - tutelare i corsi d'acqua e riqualificare le sponde.
7. Ambiti per la mobilità
- migliorare la viabilità all'interno del territorio comunale;
  - migliorare la viabilità intervalliva che interessa il territorio comunale;
  - riqualificare le strade storiche urbane;

- realizzare percorsi per la viabilità pedonale e ciclabile con le relative infrastrutture.

La parte riferita alla «Collaborazione dei cittadini» delle presenti norme individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'ambito normativo, gli stessi obiettivi.

## 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

PGT IN VARIANTE

N. Scheda	Ambito residenziale	Superficie Territoriale	Superficie lorda di pavimento	Volume	Indice di utilizzo territoriale	Indice di utilizzo fondiario
		mq	mq	mc	mq/mq	mq/mq
04	ATR3 (AT_res)	7.261,00	2.186,56	6.559,67	0,30	0,39
05	ATR4 (AT_res)	6.187,00	1.856,30	5.568,30	0,30	0,39
06	ATR1 (AT_res)	2.447,00	736,88	2.210,65	0,30	0,39
15	ATR2 (AT_res)	1.436,00	432,43	1.297,30	0,30	0,39
07	PR_res consolidato	2.300,00	600,00	2.070,00		0,30
09	PR_res consolidato	3.644,00	1.093,00	3.279,60		0,30
11	PR_res consolidato	3.019,00	905,70	2.717,10		0,30
14	PR_naf	3.487,00				
	<b>Totale Ambito residenziale</b>	<b>29.781,00</b>	<b>7.810,87</b>	<b>23.702,62</b>		
	<b>Ambito produttivo</b>					
10	PR_prod consolidato	5.830,00				2,00

**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole - Relazione**

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE VARIAZIONI**

N. Scheda	PGT Vigente		PGT Variante	
	Ambito	Superficie Territoriale	Ambito	Superficie Territoriale
01	SU Ambito 4-Res con PA	3.828,00	AG_generico	3.828,00
02	SU Ambito 4-Res con PA	2.315,00	PR_res consolidato	2.315,00
03	SU Ambito 4-Res con PA	8.761,00	AG_generico	8.761,00
04	SU Ambito 4-Res con PA	7.261,00	ATR3 (AT_res)	7.261,00
05	SU Ambito 4-Res con PA	6.187,00	ATR4 (AT_res)	6.187,00
06	SU Ambito 4-Res con PA	2.447,00	ATR1 (AT_res)	2.447,00
07	SU Ambito 4-Res con PA	2.300,00	PR_res consolidato	2.300,00
08	SU Ambito 4-Res con PA	2.705,00	AP_valorizzazione paesaggio	2.555,00
09	ST Ambito Resp. Infrastrutture	1.594,00	PR_res consolidato	3.644,00
	ST Ambito Agricolo	2.050,00		
10	ST Ambito Agricolo	3.839,00	PR_prod consolidato	5.830,00
	ST Ambito Resp. Infrastrutture	1.346,00		
		645,00		
11	SS Ambito Servizi Coll-Istr	3.019,00	PR_res consolidato	3.019,00
12	SU Ambito 4 Pro con PA	77.251,55	AG_generico	77.251,00
13	Nuova provinciale	4.546,91	AP_valorizzazione paesaggio	4.546,91
14	ST Ambito Salvaguardia paesaggistica	3.487,00	PR_naf	3.487,00
15	SU Ambito 4-Res con PA	1.436,00	ATR2 (AT_res)	1.436,00

**Legenda destinazione urbanistica**

Residenza	
Produttivo/economico	
Agricolo - Salvaguardia	
Servizi/Infrastrutture	



**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole - Relazione**

**ATR 1 – Località Cerete Alto (AT\_res – art. 15 NT del PdR)**



ID	081	
Superficie Territoriale	mq	2.447,00
Superficie lorda di pavimento	mq	736,88
Volume	mc	2.210,00
Indice di utilizzo territoriale	mq/mq	0,30
Indice di utilizzo fondiario	mq/mq	0,39
Abitanti teorici	n.	0,00
Dotazione di servizi (PdS: 34 mq ogni 50 mq di Slp)	Localizzazione per parcheggi pubblici: mq.73,69 Non localizzati: mq. 427,39	
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi A.C.	L'ambito non concorre alla realizzazione di aree obiettivo specifiche, ma concorre alla attuazione del complesso delle aree obiettivo	

**ATR 2 – Località Cerete Basso (AT\_res – art. 15 NT del PdR)**



ID	180	
Superficie Territoriale	mq	1.436,00
Superficie lorda di pavimento	mq	1.432,43
Volume	mc	1.297,30
Indice di utilizzo territoriale	mq/mq	0,30
Indice di utilizzo fondiario	mq/mq	0,39
Abitanti teorici	n.	14,00
Dotazione di servizi (PdS: 34 mq ogni 50 mq di Slp)	Localizzazione per parcheggi pubblici: mq. 43,24 Non localizzati: mq. 250,81	
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi A.C.	L'ambito non concorre alla realizzazione di aree obiettivo specifiche, ma concorre alla attuazione del complesso delle aree obiettivo	

**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole - Relazione**

**ATR 3 – Località Cerete Basso (AT\_res – art. 15 NT del PdR)**



ID	210	
Superficie Territoriale	mq	7.261,00
Superficie lorda di pavimento	mq	2.186,56
Volume	mc	6.559,67
Indice di utilizzo territoriale	mq/mq	0,30
Indice di utilizzo fondiario	mq/mq	0,39
Abitanti teorici	n.	0,00
Dotazione di servizi (PdS: 34 mq ogni 50 mq di Slp)	Localizzazione per parcheggi pubblici: mq. 218,66 Non localizzati: mq. 1.268,20	
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi A.C.	L'ambito non concorre alla realizzazione di aree obiettivo specifiche, ma concorre alla attuazione del complesso delle aree obiettivo	

**ATR 4 – Località Cerete Basso (AT\_res – art. 15 NT del PdR)**



ID	202	
Superficie Territoriale	mq	6.187,00
Superficie lorda di pavimento	mq	1.856,10
Volume	mc	5.568,30
Indice di utilizzo territoriale	mq/mq	0,30
Indice di utilizzo fondiario	mq/mq	0,39
Abitanti teorici	n.	37,00
Dotazione di servizi (PdS: 34 mq ogni 50 mq di Slp)	Localizzazione per parcheggi pubblici: mq. 189,32 Non localizzati: mq. 1.082,83	
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi A.C.	L'ambito non concorre alla realizzazione di aree obiettivo specifiche, ma concorre alla attuazione del complesso delle aree obiettivo	