

**COMUNE DI SUISIO**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023**

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

**DOCUMENTO DI PIANO**

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
CRITERI DI ATTUAZIONE**

Data:  
**GIUGNO 2023**

Aggiorn.:  
**OTTOBRE 2023**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

**A4**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma  
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario  
comunale:



**Marcello Fiorina - ingegnere  
Elisabetta Nani - ingegnere**

Collaboratori: Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Federico Zecchi - architetto Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308  
Nicole O. Bacchetta - geourbanista  
Beatrice Orlandi - urbanista [www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) - indirizzo email: [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### INDICE

ART 1 - CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
ART 2 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART 3 - CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE, ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE	5
ART 4 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA, INCENTIVI	5
ART 5 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	6
ART 6 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI	7
ART 7 - INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE	8
ART 8 - LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA LOGISTICA ED ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE	8
ART. 9 - ATTUABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E MONITORAGGIO	9
ART. 10 - SCHEDE DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	9

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 1 - CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario finalizzato alla definizione dell'assetto del territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- Potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- Mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- Organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- Migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- Valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- Promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di partecipazione attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione, sostenibilità dello sviluppo, minimizzazione del consumo di suolo di espansione, priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2. I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di imparzialità economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4. Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con Piano Territoriale Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la

dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"

6. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche che normative.

7. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni qualora utilizzate, sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificata dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente PGT, facilita la comprensione del contenuto del nuovo PGT.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 2 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:

a) il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale, di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie; comprende altresì la verifica delle trasformazioni avvenute, con l'individuazione dei grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

b) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;

b-ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

b-quater) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese

aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

e-sexies) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e-quinquies);

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;

g-bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 3 - CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE, ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
6. Laddove siano riscontrabili delle minime incongruenze tra la rappresentazione cartografica degli areali in qualsiasi elaborato di PGT e la reale situazione dei luoghi, dovute ad oggettive difficoltà rappresentative anche proprie della scala utilizzata, sarà facoltà dell'Ufficio tecnico Comunale procedere in via autonoma all'interpretazione autentica dell'effettiva confinanza senza che questa operazione costituisca variante al PGT. Qualora la difformità dovesse essere maggiormente significativa e non riconducibile a difficoltà rappresentativa, l'eventuale correzione dovrà essere attuata attraverso la procedura della Rettifica (ove applicabile) o di variante urbanistica.

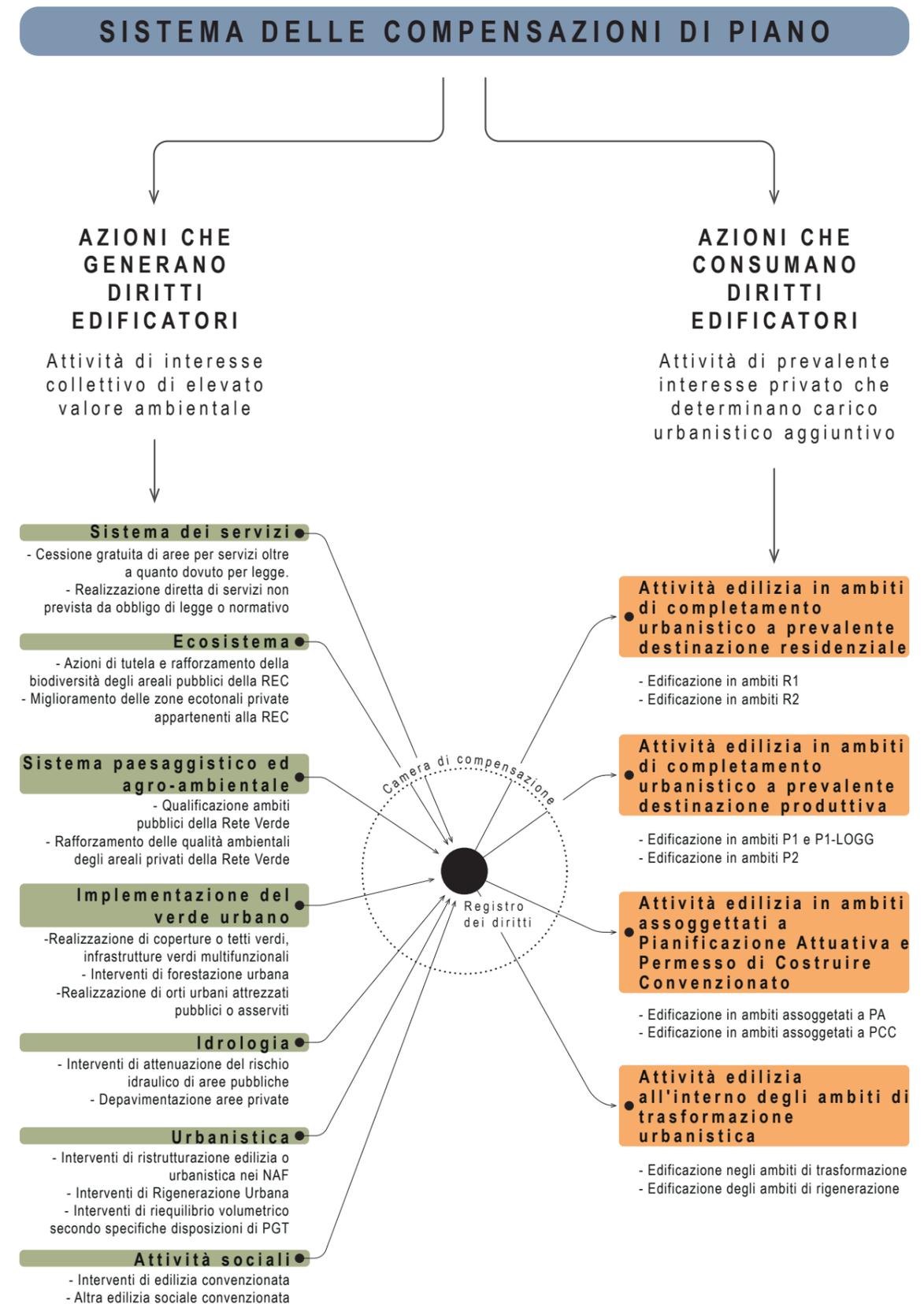
### ART 4 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA, INCENTIVI

1. Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.
2. Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.
3. Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.
4. L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.  
Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:  
1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale  
1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva  
1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva
5. Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:
  - a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
  - b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
  - c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
  - d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

- e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
- g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento dei Documenti di Piano;
- h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
- l) Interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.
6. Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:
- a) tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
- b) tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.
7. Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nella piattaforma di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.
- 8) Attraverso la camera di compensazione sarà possibile:
- far incontrare domanda ed offerta dei diritti edificatori, (attraverso la registrazione dei diritti generati e non ancora utilizzati);
  - creare un fondo (economico) dove confluiranno: 1) la eventuale monetizzazione dei diritti da parte degli interventi edificatori che non potranno o preferiranno non attuare direttamente gli interventi compensativi; 2) eventuali stanziamenti pubblici finalizzati all'attuazione del programma di compensazione di PGT; 3) eventuali sponsorizzazioni da parte di privati interessati alla qualificazione ambientale ed al potenziamento dei servizi pubblici comunali;
  - finanziare direttamente gli interventi di compensazione previsti dal PGT utilizzando i fondi derivanti dalle monetizzazioni dei diritti, da appositi stanziamenti di bilancio, dalle sponsorizzazioni private;

Lo schema riportato a fianco sintetizza la struttura del Sistema di Compensazione di PGT



## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 5 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. Per quanto non specificatamente previsto ai commi seguenti si rimanda al Piano delle Regole a cui spetta il compito di dettare le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici di riferimento, che si applicheranno anche alle modalità attuative degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

#### 2. Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona AT) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

#### 3. Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0

Rappresenta la quota a cui dovrà essere posto il piano terreno dell'edificio o del gruppo di edifici e rispetto alla quale dovrà essere verificata l'altezza massima ammissibile. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota QR 0,0 definita non superiore a +- 30 cm. Il terreno sistemato attorno all'edificio dovrà di norma conformarsi con la quota di riferimento. In considerazione al fatto che la pianificazione attuativa prevede la contemporanea organizzazione delle aree edificabili e delle connesse infrastrutture, è facoltà della Commissione per il Paesaggio, d'intesa con l'UTC, ammettere, in deroga ai periodi precedenti, la fissazione in sede di proposta del Piano Attuativo, quote differenti purchè adeguatamente motivate.

### ART 6 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2. Gli interventi pubblici e privati contenuti negli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della valutazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3. Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione
- la definizione della quota 0,0 di riferimento e la modalità di determinazione delle altezze e dei volumi urbanistici in funzione di specifiche condizioni orografiche e morfologiche.

4. Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
- la dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura minima stabilita nel Piano dei Servizi;
- il reperimento delle SL mancanti non attribuite al comparto;
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere potrà essere oggetto di specifica clausola convenzionale;

L'infrastrutturazione del comparto di intervento è realizzata a carico esclusivo del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere anche rilevanza di interesse generale, è possibile definire, all'interno dell'accordo convenzionale, una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5. La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita (o l'assoggettamento all'uso pubblico) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- la conversione in realizzazione di standard qualitativo, o l'eventuale monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- la stipula di opportune fidejussioni a garanzia della corretta esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni, e, in generale, del rispetto di tutti gli obblighi convenzionali;
- eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### **ART 7 - INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE**

1. Gli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano sono rappresentati anche nella cartografia del Piano delle Regole. In assenza di pianificazione attuativa, da attuarsi in coerenza con le previsioni del Documento di Piano, per queste aree valgono le disposizioni di salvaguardia che prevedono unicamente attività legate alla conduzione, eventualmente agricola, delle aree senza alcuna possibilità di nuova edificazione anche di tipo rurale.

Sono altresì ammesse le seguenti attività:

- interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, e straordinaria degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- l'eventuale completamento, senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- la realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione di eventuali previsioni del Piano dei Servizi;
- in generale tutti gli interventi di modesta entità che non pregiudichino la futura attuazione dell'ambito di trasformazione e che si possano rendere necessari per un uso delle aree anche sotto la forma della pertinenza o di servizio ad edifici ed aree vicine; L'autorizzazione in questo caso è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto attuatore con il quale si impegna a rimuovere quanto realizzato senza pretendere alcun rimborso per l'attuazione futura dell'ambito e a non ostacolarla. Qualora, a seguito di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione da parte di terzi proprietari il soggetto obbligato non rispondesse positivamente, avrà in ogni caso l'obbligo di rimuovere quanto realizzato in forza dell'atto unilaterale d'obbligo entro tre mesi dall'espressione del rifiuto.

2. Il Comune all'interno degli Ambiti di Trasformazione valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La superficie del piano attuativo rispetti la norma sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione, ma interne all'ambito di trasformazione;
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica, rete verde ed ecologica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le SL mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

### **ART 8 - LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA LOGISTICA ED ALLA GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE**

Il progetto di PGT ammette la possibilità di insediare attività di logistica all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano fino al limite di superficie operativa di 30.000 mq. per ciascun insediamento. Qualora si avviassero due o più attività contemporaneamente andrà valutata la necessità di attivare le procedure di verifica di VIA qualora necessarie a seguito della cumulazione degli effetti. Nelle restanti aree produttive normate dal Piano delle Regole l'attività logistica è ammessa all'interno del comparto P1-log e nell'annesso ampliamento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato posto a sud del territorio comunale. In tutte le altre zone produttive l'attività di logistica non è ammessa se non nel limite massimo di 5.000 mq. di superficie operativa per insediamento.

Non è ammessa l'attività di logistica nel resto del territorio comunale.

Non è ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) sull'intero territorio comunale,

## CRITERI DI ATTUAZIONE GENERALI

### ART 9. ATTUABILITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E MONITORAGGIO

1. Nella tabella seguente è riportato il quadro riepilogativo del dimensionamento globale del PGT per la funzione residenziale, suddiviso tra fabbisogno e quote insediative garantite dal PGT.

2. Al fine di assicurare un corretto sviluppo del territorio, ed il prevalente ricorso al recupero delle strutture esistenti, il PGT dispone in capo al Comune il monitoraggio dell'attività edilizia. All'eventuale raggiungimento, prima del quinquennio di validità del Documento di Piano, della soglia di sviluppo di 14.000 mq. di SL, sarà necessario procedere con una nuova revisione delle previsioni di sviluppo insediativo prima di poter assentire nuove costruzioni su aree libere, siano esse previste dal DdP o appartengano alle previsioni del Piano delle Regole. In questo modo sarà assicurato l'obiettivo prioritario del recupero del patrimonio edilizio esistente.

TOTALE FABBISOGNO ABITATIVO		13.890	
ANALISI EDIFICATO ESISTENTE			
		TOT.	
ALLOGGI PER FAM. RESIDENTI (N.)		1.514	
ALLOGGI DEST. LAVORO, TURISTICA E ALTRI USI (N.)		20	
ALLOGGI DISPONIBILI (N.)		19	
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (N.)		220	
TOTALE ALLOGGI CENSITI IMU (N.)		1.773	
ALLOGGI IN COSTRUZIONE		15	
DIMENSIONAMENTO NUOVO PGT			
	TOT.	% DISP.	TOT DISP.
ALLOGGI DISPONIBILI (mq. S.L.)	1.900	80%	1.520
ALLOGGI NON OCCUPATI DA RISTRUTTURARE (mq. S.L.)	22.000	40%	8.800
ALLOGGI IN COSTRUZIONE	1.500	80%	1.200
A - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DALL'EDIFICATO ESISTENTE E/O DI RECUPERO FUNZIONALE	25.400		11.520
	TOT.	% DISP.	TOT DISP.
LOTTE LIBERI (mq. S.L.)	8.870	60%	5.322
DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (mq. S.L.)	14.845	40%	5.938
B - QUOTA INSEDIATIVA GARANTITA DA NUOVA EDIFICAZIONE IN LOTTE LIBERI O PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	23.715		11.260
A+B - TOTALE DIMENSIONAMENTO DI PIANO AL 2033 (mq SL)	49.115		22.780

NOTE:

- 1 - Gli alloggi liberi sono stati suddivisi tra non occupati da ristrutturare e disponibili secondo analisi statistiche a campione  
2 - La % Disponibilità indica la probabilità che l'alloggio possa divenire disponibile o l'area edificabile possa essere realizzata nell'arco di validità

### ART. 10 - SCHEDE DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Il Documento di Piano classifica le trasformazioni in ampliamento al Tessuto urbano consolidato definendoli ambiti di trasformazione (ATR prevalentemente residenziali ed ATP a destinazione produttiva).

2. Nelle pagine seguenti sono individuati per ciascun ambito di trasformazione i principali sistemi urbanistici e contesti ambientali di riferimento utili alla valutazione delle previsioni urbanistiche ed alla successiva progettazione di dettaglio.

3. Il procedimento di formazione del PGT è affiancato, ove ricorrano le condizioni, dallo studio per la valutazione di Incidenza degli effetti indotti dal piano nei confronti dei siti protetti dal sistema di Rete natura 2000 e da tutti gli altri elementi che richiedono particolari tutele paesistico ambientali.

4. Tutte le previsioni del Documento di Piano sono state analizzate dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto le trasformazioni di seguito previste dovranno essere coerenti con le prescrizioni riportate nei relativi decreti conclusivi degli studi sopra descritti, che costituiscono parte integrante del progetto di PGT.

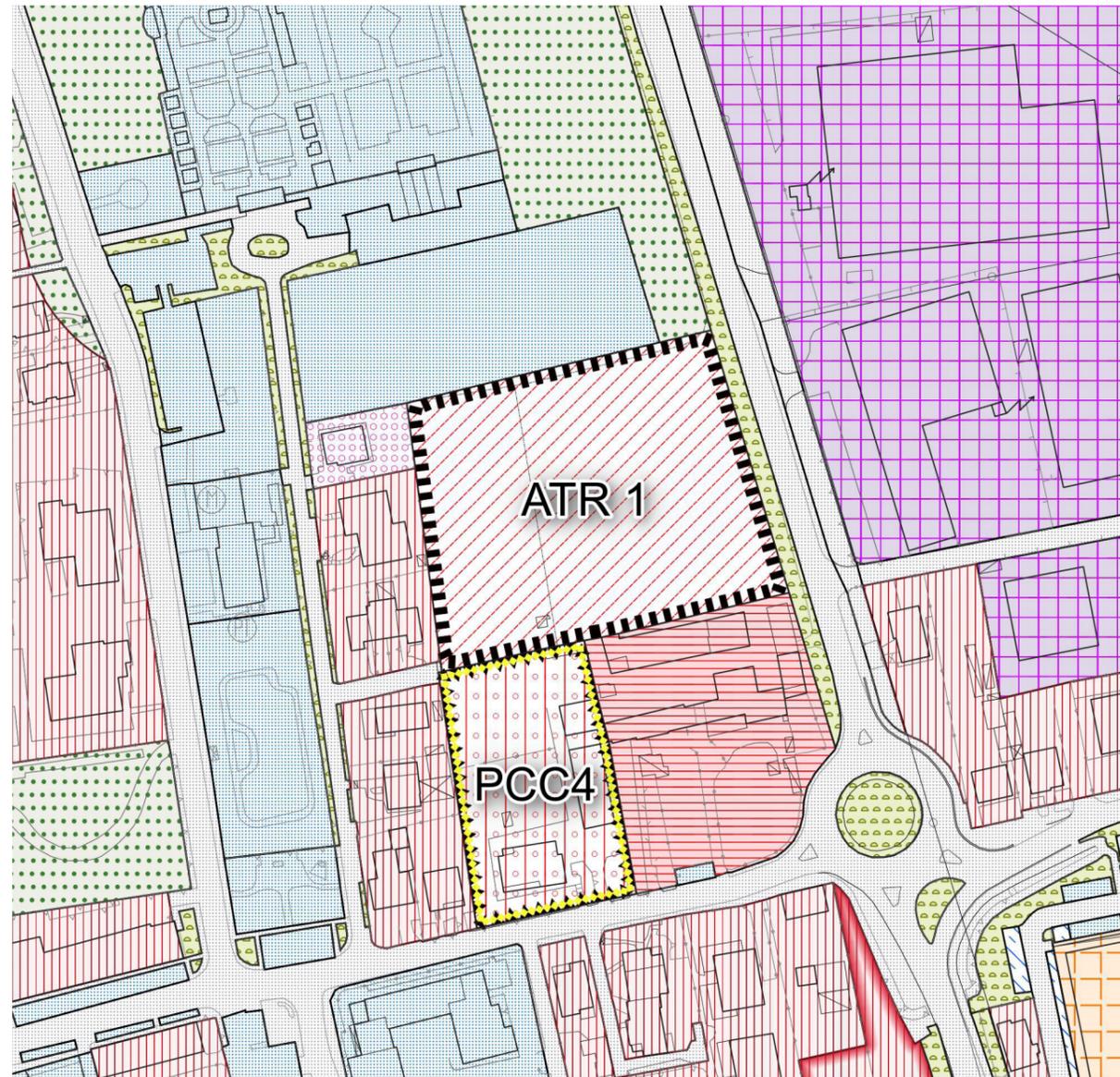
5. Il dimensionamento degli ambiti di trasformazione dovrà essere effettuato verificando l'effettiva capacità del sistema idrico alla nuova domanda sia per l'approvvigionamento che per la depurazione.

6. Per ogni trasformazione urbanistica è altresì prescritto il rispetto della L.R. 4/2016 sull'invarianza idraulica ed idrologica ed il relativo Regolamento di Attuazione secondo quanto applicabile.

7. L'eventuale definizione dell'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione successivamente riportata, per la parte non rilevante ai fini della cartografia del Piano dei Servizi, ha valore puramente descrittivo e non vincolante.

8. Ogni intervento dovrà garantire la dotazione minima di standard prescritta dal Piano dei Servizi e le relative opere infrastrutturali. Eventuali previsioni specifiche di servizi ed infrastrutture di valenza sovracomparto indicate in cartografia saranno computate quali opere di compensazione generale (e quindi idonee a generare diritti edificatori) per la sola parte eccedente le necessità funzionali di comparto.

## ATR 1 - VIALE EUROPA (S.P. 170)



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo   | Aree normate dal Piano dei Servizi                             |
| ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale | Aree per la viabilità in progetto                              |
| Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale                      | R1 - Ambiti di relazione al tessuto storico                    |
| Lotti liberi  | R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale |
| Aree destinate a servizi  | P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva   |
| Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica                | P2 - Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali   |
| Aree per impianti tecnologici   | VP - Ambiti di verde privato                                   |
| Aree per la viabilità esistente                                       | VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità               |

### LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca immediatamente a sud del cimitero, interamente ricompreso nel Tessuto Urbano Consolidato, benchè insista interamente su suolo libero.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 8.440

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità: IT = 0,30 mq./mq.

Mq di SL da acquisire = 30% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna e l'accesso al comparto. L'accessibilità dovrà essere risolta attraverso una viabilità che non preveda un accesso diretto dalla SP 170.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Pur non essendo l'ambito sottoposto a tutela paesaggistica si evidenzia che la trasformazione debba tenere in debito conto la presenza della vicina cascina garantendo la realizzazione di un'ampia area a verde di filtro non edificata così come la piantumazione lungo la fascia di rispetto stradale e la previsione di divisorie verdi, ove possibile, al posto di recinzioni fisse (muro, inferriata, rete metallica..).



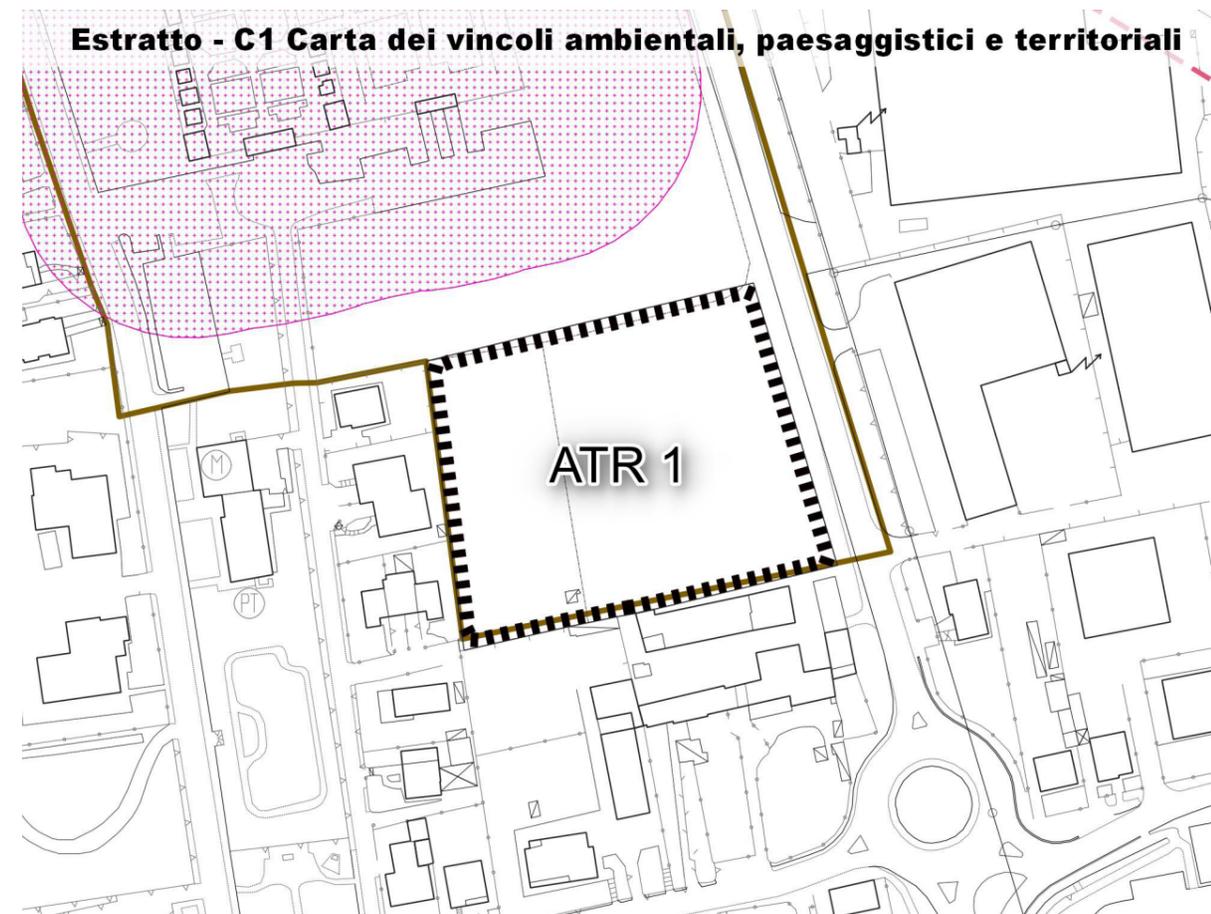
Estratto - Ortofoto

ATR 1

 AT - Perimetro identificativo

**NOTE**

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può apprezzare lo stato di suolo libero delle stesse, sebbene siano completamente ricomprese all'interno del tessuto urbano consolidato.



Estratto - C1 Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali

ATR 1

 AT - Perimetro identificativo

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

 Vincolo cimiteriale - D.P.R. 285/1990 art. 57

 Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

**NOTE**

L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata  
L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



 AT - Perimetro identificativo

**Corridoi**

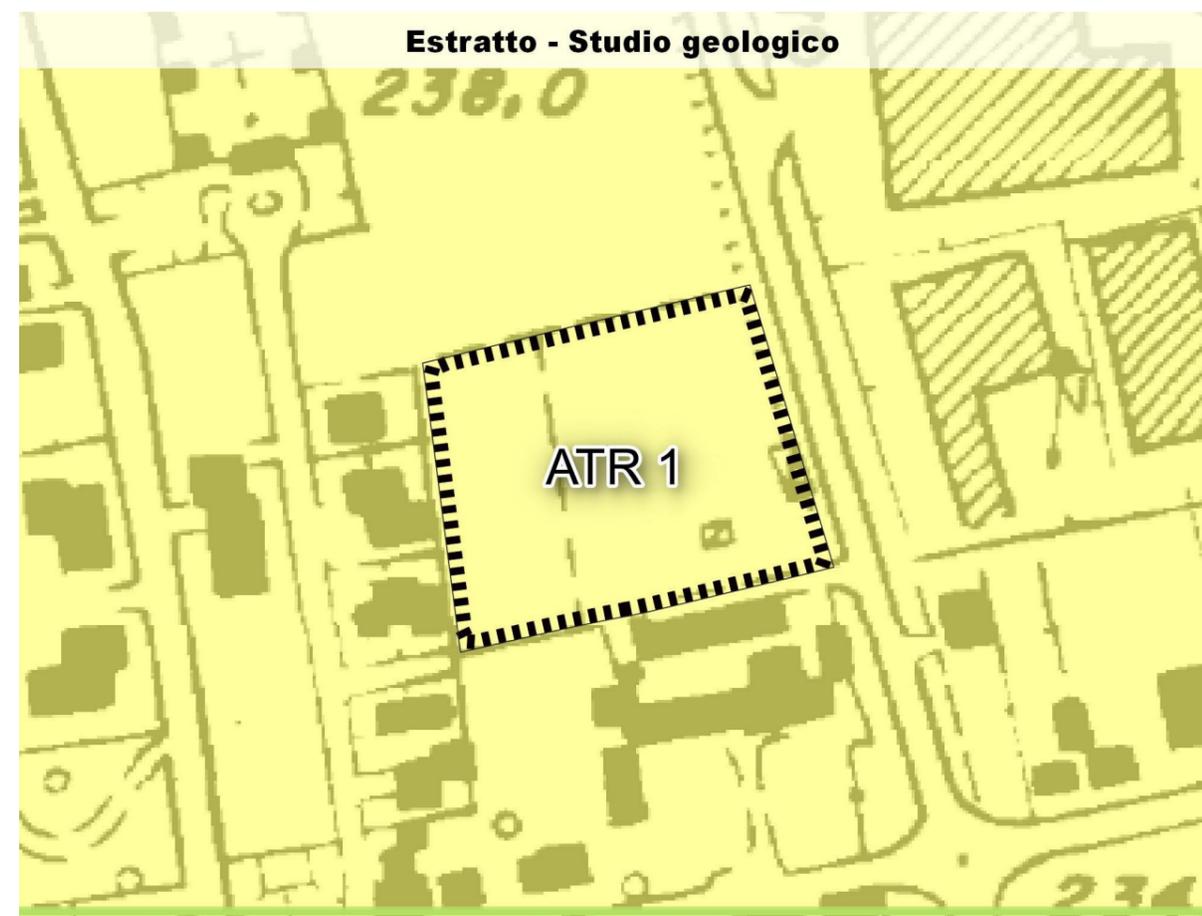
 Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

**Aree di supporto**

 Verde urbano

**NOTE**

L'ambito è esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, tuttavia confina con ambiti di verde urbano a cui la progettazione d'ambito dovrà prestare particolare attenzione.



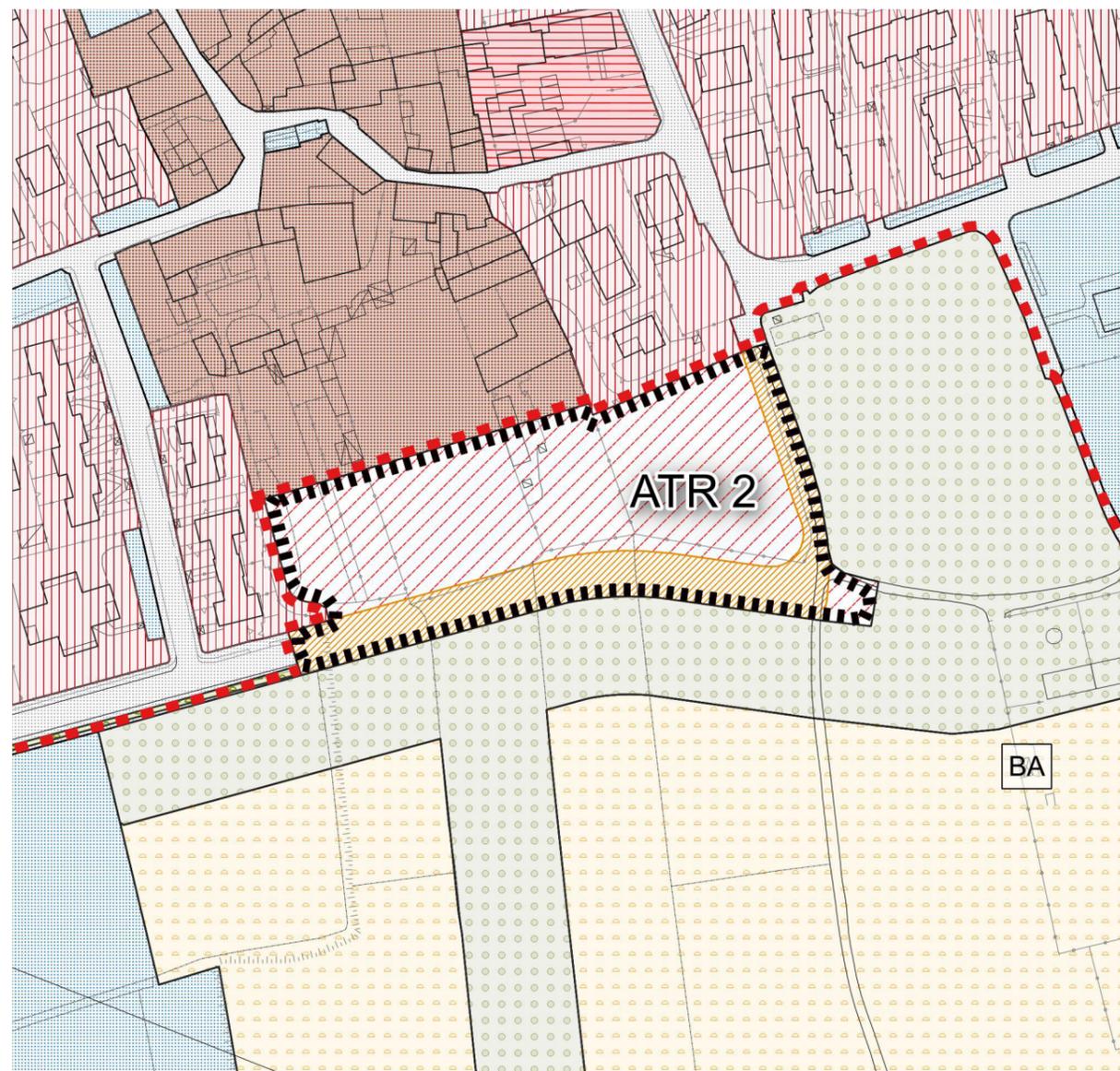
 AT - Perimetro identificativo

 2GT - Problematiche di tipo geotecnico

**NOTE**

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ATR 2 - VIA DONIZETTI



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo   | A2 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica |
| ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale | Aree destinate a servizi   |
| Tessuto urbano consolidato  | Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica               |
| NAF - Nuclei di antica formazione                                     | Aree per impianti tecnologici  |
| R1 - Ambiti di relazione al tessuto storico                           | Aree per la viabilità esistente                                      |
| R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale        | Aree di rispetto della viabilità                                     |
| A1 - Ambiti agricoli produttivi                                       | Aree per la viabilità in progetto                                    |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a sud del tessuto urbano consolidato, con accessibilità dalle vie San Lorenzo e Donizetti.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo dell'area formulate dal PGT vigente, considerandola strategica per la ridefinizione urbanistica del comparto sud dell'abitato di Suisio. Lo sviluppo dell'area garantirà anche il completamento dell'infrastruttura viaria che consentirà di collegare la via Donizetti con la via San Lorenzo.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 10.398  
Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 7.000  
Indice di edificabilità: IT = 0,25mq./mq.  
Mq di SL da acquisire = 30% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP  
H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna e l'accesso al comparto. L'accessibilità dovrà essere garantita dalla realizzazione (scomputabile dallo standard qualitativo) della nuova strada di collegamento tra le vie Donizetti e San Lorenzo.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione tratto di strada interna al comparto e relativa pista ciclabile. Realizzazione (nonché continuazione del viale alberato con cui si raccorderà la viabilità di progetto) di filari alberati che seguono i percorsi ciclopedonali (da realizzare). In presenza di spazio sufficiente, è possibile integrare i filari con vegetazione arbustiva per aumentarne l'efficacia ecosistemica.

Realizzazione di una cortina vegetale (con stratificazione verticale ed orizzontale ad almeno due livelli) lungo i confini dell'Ambito di trasformazione residenziale, con le zone agricole a valenza ambientale e paesaggistica. Nella realizzazione di queste aree vegetate si deve prestare cura alla scelta della componente floristica in considerazione dell'adiacenza dell'Ambito ad un'area di rispetto ambientale. E' altresì necessario porre attenzione alla struttura verticale ed orizzontale della vegetazione da realizzare.

In considerazione al fatto che la parte ovest del comparto si configurava come parte delle aree agricole storicamente connesse agli edifici, sempre storici, affacciati su via Carabello Poma, dovrà essere attentamente valutata la possibilità di garantire questa relazione, almeno visiva.



 AT - Perimetro identificativo

#### NOTE

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può rilevare come parte delle stesse sia classificabile come suolo libero mentre su una porzione d'ambito insistano già delle attività umane di prevalente funzione agricola. Attenzione dovrà essere posta alla piccola porzione di area boscata.



-  AT - Perimetro identificativo
-  Aree boscate  
D.lgs 42/2004 art. 142 lettera g
-  Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18
-  Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

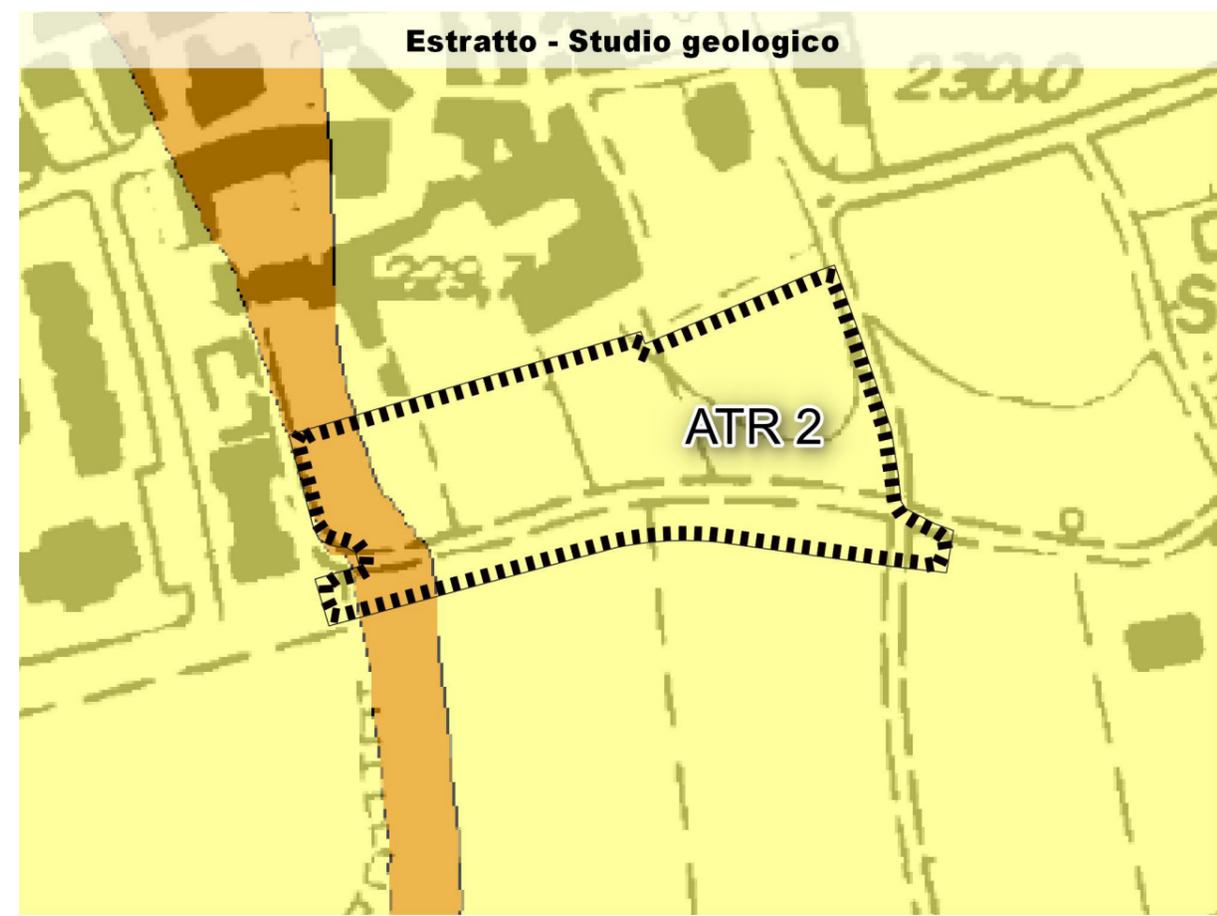
#### NOTE

L'ambito non è interessato da vincoli di natura sovraordinata ad eccezione di una piccola porzione di area boscata. Il progetto di Piano prevede sull'area boscata la realizzazione di una nuova viabilità. Di conseguenza la sottrazione di superficie boscata dovrà essere compensata con il rimboschimento di parte del comparto.  
L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



- AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
- Impianti sportivi di previsione
- Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali
- Nodi della rete**
- Aree boscate
- Aree di supporto**
- Aree agricole
- Corridoi**
- Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

**NOTE**  
L'ambito è sostanzialmente esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, eccezion fatta da una piccola porzione d'area boscata di cui si è già detto; tuttavia l'ambito confina a sud ed ad ovest con areali del tessuto agricolo ritenuti di supporto alla REC. Per questo motivo lo stesso studio comunale della Rete Ecologica identifica le aree dell'ambito come potenzialmente interferenti con gli elementi tutelati della Rete stessa e per questa ragione è stato necessario imporre apposite prescrizioni in merito alla progettazione ambientale dell'ambito.



- AT - Perimetro identificativo
- 2GT - Problematiche di tipo geotecnico
- 3ST - Instabilità di versanti

**NOTE**  
L'ambito non presenta particolari problematiche geologiche ed idrogeologiche, ad eccezione della sua parte più occidentale dove si presentano criticità per la classe 3ST, che dovranno essere affrontate in sede di pianificazione attuativa.

## ATR 3 - VIA XXV APRILE



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▬ Confine comunale</li> <li>▨ AT - Perimetro identificativo</li> <li>▨ ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale</li> <li>▨ Tessuto urbano consolidato</li> <li>▨ R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale</li> <li>▨ P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva</li> <li>▨ VP - Ambiti di verde privato</li> <li>▨ VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Aree destinate a servizi</li> <li>▨ Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica</li> <li>▨ Aree per impianti tecnologici</li> <li>▨ Aree per la viabilità esistente</li> <li>▨ Aree per attrezzature comuni di interesse religioso</li> <li>▨ Aree per la viabilità in progetto</li> <li>▨ A1 - Ambiti agricoli produttivi</li> <li>▨ A2 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica</li> </ul> |
|--|---|

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a nord del tessuto urbano consolidato, con accessibilità da via XXV aprile.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo di questa piccola area formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per il completamento di questa porzione residenziale del territorio di Suisio.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 1.326

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.200

Indice di edificabilità: IT = 0,35mq./mq.

Mq di SL da acquisire = 30% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione di una cortina vegetale (con stratificazione verticale ed orizzontale ad almeno due livelli) lungo i confini dell'Ambito di trasformazione residenziale, con gli ambiti agricoli. Per la realizzazione delle opere a verde impiegare specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (es. recinzioni rialzate, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti eduli appetiti dalla fauna).



Estratto - Ortofoto

 AT - Perimetro identificativo

**NOTE**

Dall'analisi delle aree attraverso l'ortofoto si può apprezzare lo stato di suolo libero delle stesse.



Estratto - C1 Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali

-  Confine comunale
-  AT - Perimetro identificativo
-  Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18
-  Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

**NOTE**

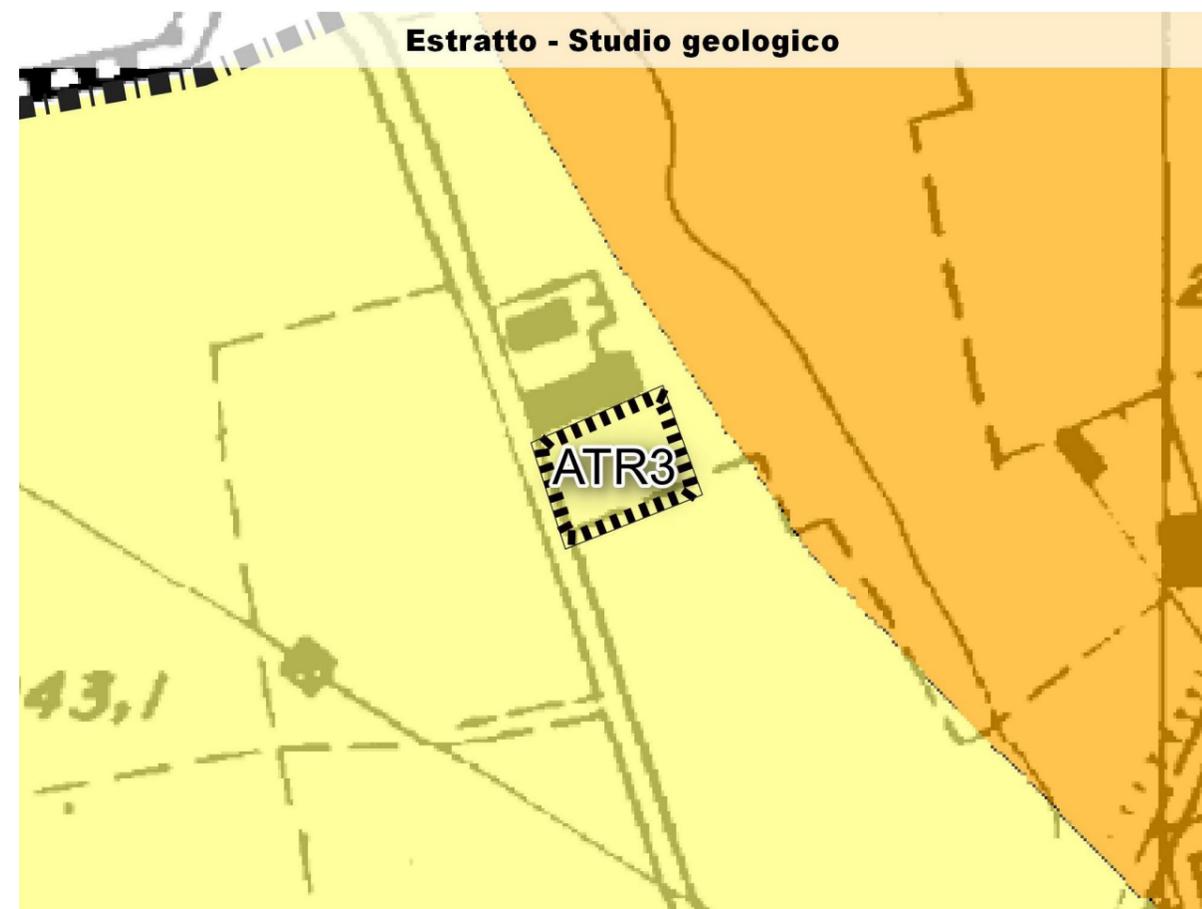
L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata  
L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



- Confine comunale
- ▣ AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
- ▨ Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali
- Corridoi**
- Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano
- Aree di supporto**
- Aree agricole
- Verde urbano
- Varchi**
- Da mantenere

**NOTE**

L'ambito non è direttamente interessato da areali appartenenti alla rete ecologica comunale. Tuttavia il suo confine est lambisce aree agricole la cui conservazione risulta funzionale ad un varco ecologico da mantenere. Per questa ragione la carta della rete ecologica comunale classifica l'ambito quale elemento potenzialmente interferente con i sistemi ecologici, e di conseguenza la progettazione d'ambito dovrà prestare particolare attenzione a questa condizione. Sarà necessario progettare fasce di mitigazione costituite da alberi ed arbusti di diverse specie, in grado quindi di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica;

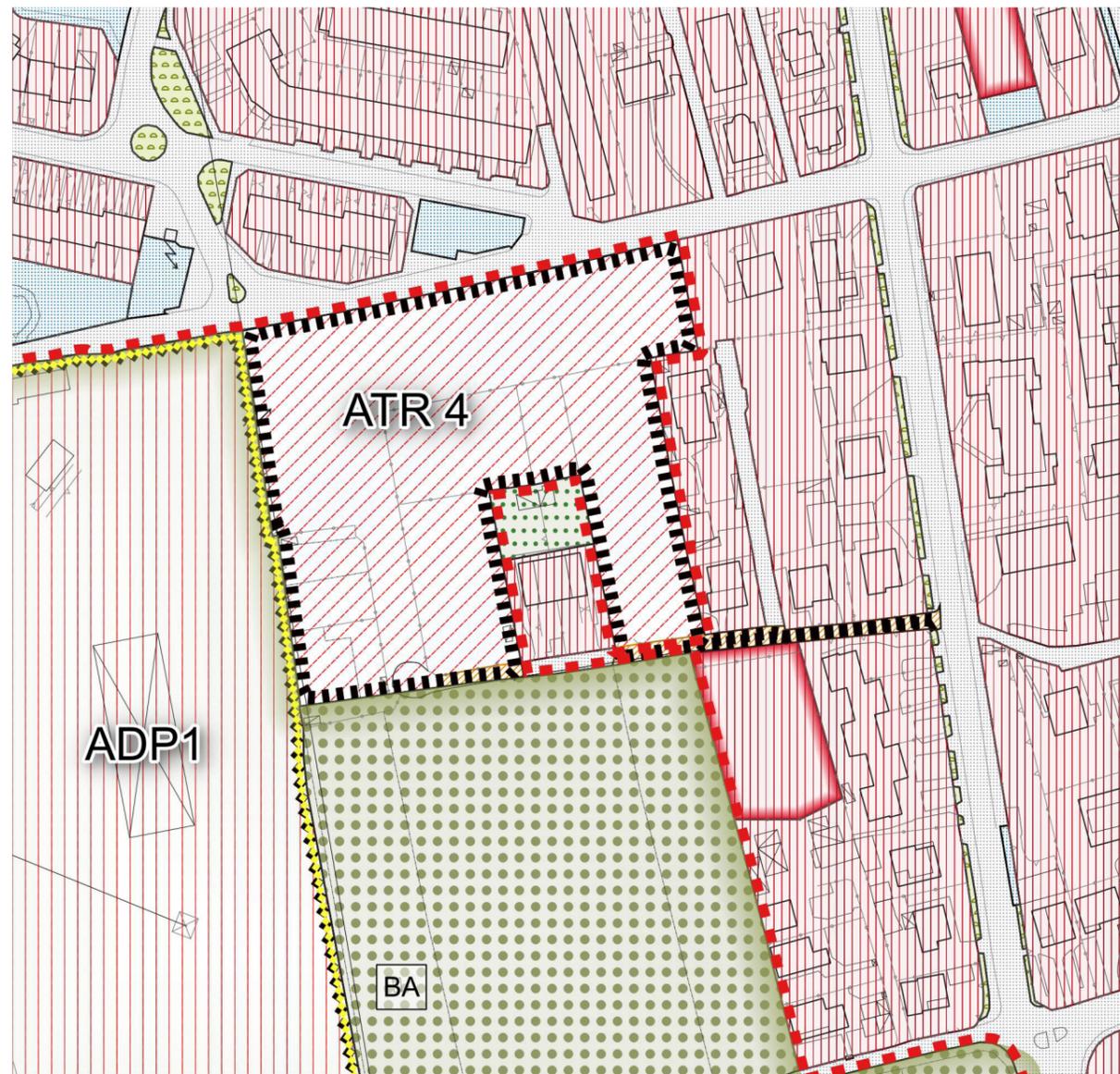


- ▣ AT - Perimetro identificativo
- 2GT - Problematiche di tipo geotecnico
- 3GT - Problematiche di tipo geotecnico

**NOTE**

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ATR 4 - VIA SALVATORE QUASIMODO



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo   | VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità                             |
| ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale | Aree normate dal Piano dei Servizi   |
| Tessuto urbano consolidato  | Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica                       |
| Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale                      | Aree per impianti tecnologici  |
| Lotti liberi  | Aree per la viabilità esistente  |
| Parco Adda Nord   | Aree di rispetto della viabilità   |
| R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale        | Aree per la viabilità in progetto  |
| VP - Ambiti di verde privato  | A4 - Ambiti agricoli assoggettati al regime vincolistico del parco Adda Nord |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca nella porzione sud ovest del tessuto urbano consolidato con accesso da via Quasimodo.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per il completamento di questa porzione residenziale del territorio di Suisio.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 13.941

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità: IT = 0,32mq./mq.

Mq di SL da acquisire = 30% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

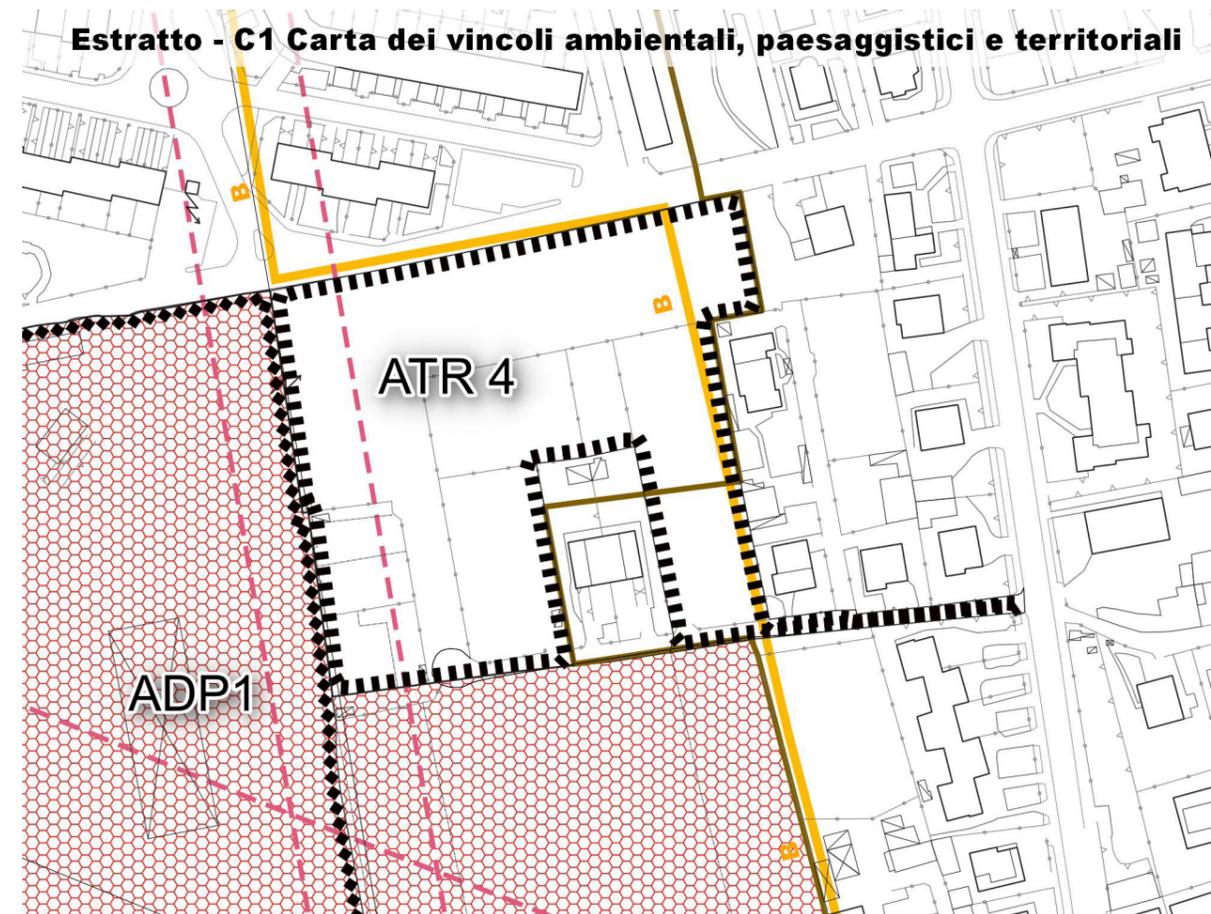
Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna e l'accessibilità da via Quasimodo.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Messa in atto di azioni di mitigazione ambientale delle nuove costruzioni verso gli ambiti agricoli non edificati e la creazione di un fronte urbano di qualità verso l'abitato. Realizzazione di filari alberati (possibilmente da integrare con vegetazione arbustiva per aumentarne l'efficacia ecosistemica) e di una cortina vegetale (con stratificazione verticale ed orizzontale ad almeno due livelli arbusto-albero-arbusto) lungo i confini dell'Ambito a contatto con le aree agricole assoggettate al regime vincolistico del Parco Adda Nord. Realizzazioni di divisorie verdi ove possibile, al posto di recinzioni fisse (muro, inferriata, rete metallica...). Nella realizzazione di queste aree vegetate si deve prestare attenzione alla scelta della componente floristica in considerazione dell'adiacenza dell'Ambito ad un'area di pertinenza del Parco Regionale Adda Nord. E' altresì necessario porre attenzione alla struttura verticale ed orizzontale della vegetazione da realizzare, in quanto queste zone sorgono in adiacenza di aree ecologiche di fondamentale importanza. Questa particolare attenzione nella realizzazione delle superfici verdi confluisce nel tentativo di realizzare aree tampone che siano veramente efficienti nel bloccare i disturbi arrecati dall'adiacente tessuto urbano alle specie vegetali e animali che popolano il Parco Regionale Adda Nord, soggetto a tutela.



 AT - Perimetro identificativo

 AT - Perimetro identificativo

 Parco Adda Nord

 Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

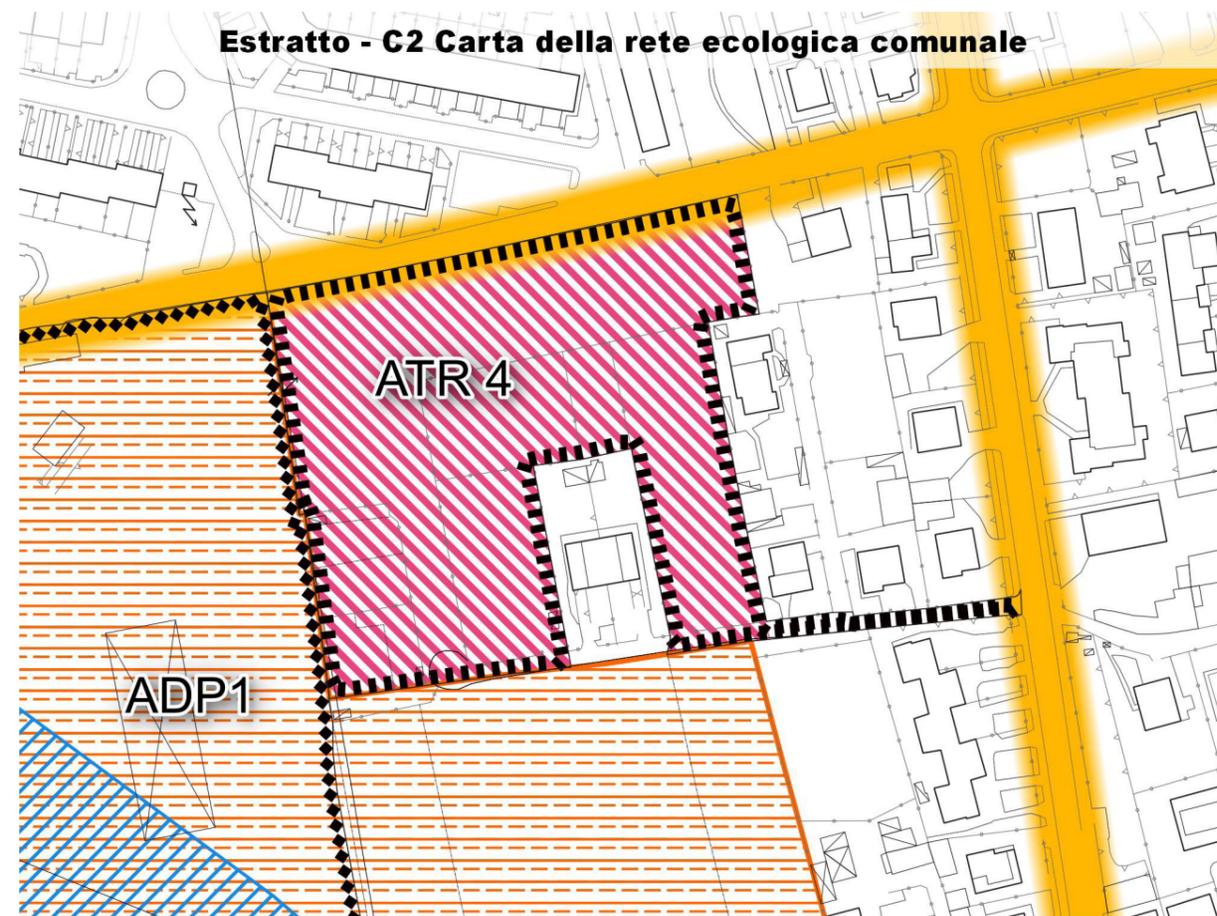
 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 art. 136  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di rispetto del fiume Adda per la parte ricadente nel Comune di Suisio - D.R. 525 del 06/02/1985

#### NOTE

Dall'analisi dell'ortofoto è percepibile come le aree oggetto di intervento sono nella quasi totalità libere da edificazione e prevalentemente destinate ad attività agricola.

#### NOTE

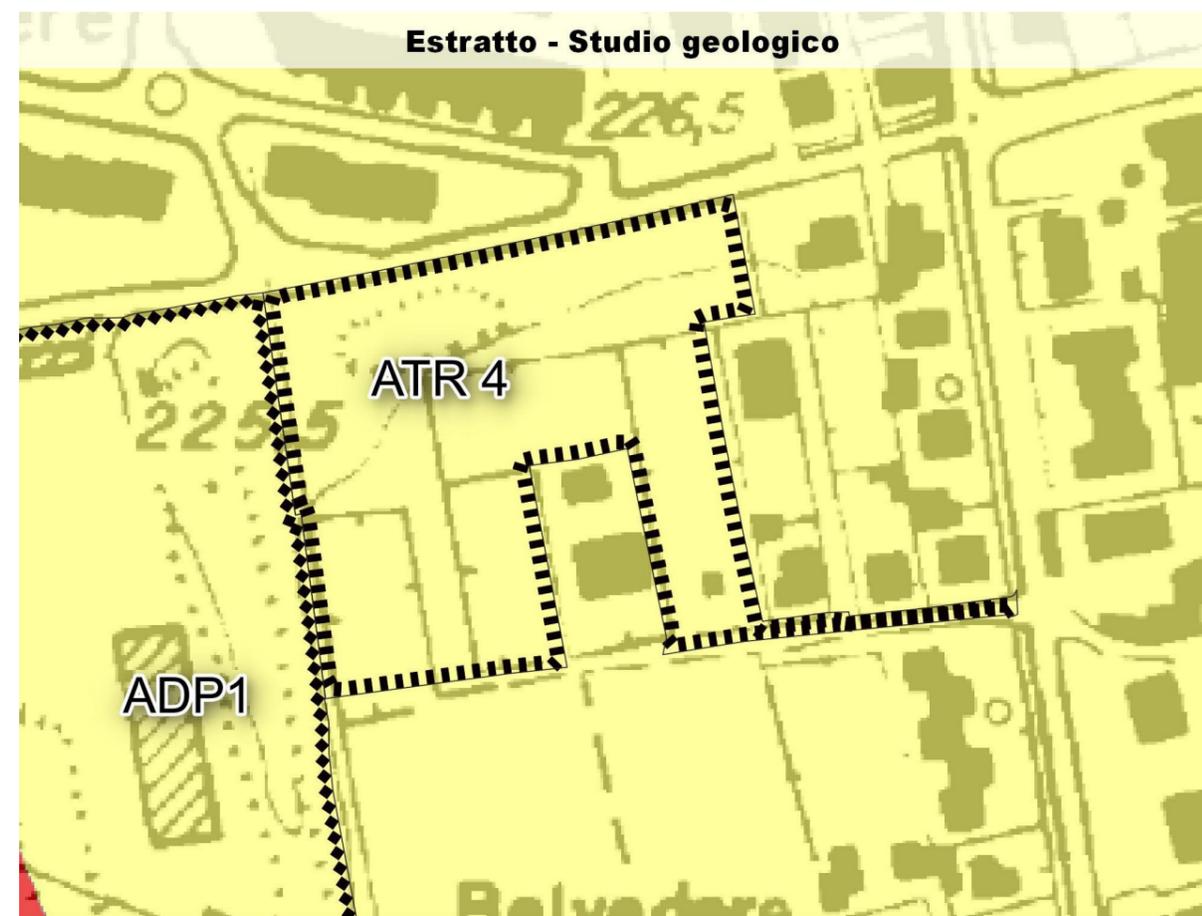
L'ambito risulta a confine con il perimetro del Parco Adda Nord. Va in ogni caso evidenziato che solo le aree a sud dell'ambito meritano un'effettiva attenzione ambientale in quanto quelle al confine ovest sono da tempo interessate dalle strutture edilizie di servizio dell'area cave, ora dismesse. Sempre sul confine ovest è presente il tracciato di un elettrodotto di cui la tavola riporta le relative DPA. Anche di questo vincolo si dovrà prestare attenzione nella progettazione dell'ambito. Si segnala infine che quasi tutto l'ambito è assoggettato al vincolo paesistico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004



-  AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
-  Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali
- Nodi della rete**
-  Parco Adda Nord
- Corridoi**
-  Corridoi fluviali
-  Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

**NOTE**

L'ambito non è direttamente interessato da elementi della rete ecologica comunale. Tuttavia, a causa della vicinanza alle aree del Parco regionale Adda Nord, la carta della rete ecologica comunale classifica l'intera area dell'ambito come potenzialmente idonea a determinare importanti interferenze sui sistemi ecologici. Per questo motivo sono state prescritte apposite azioni di mitigazione ambientale.

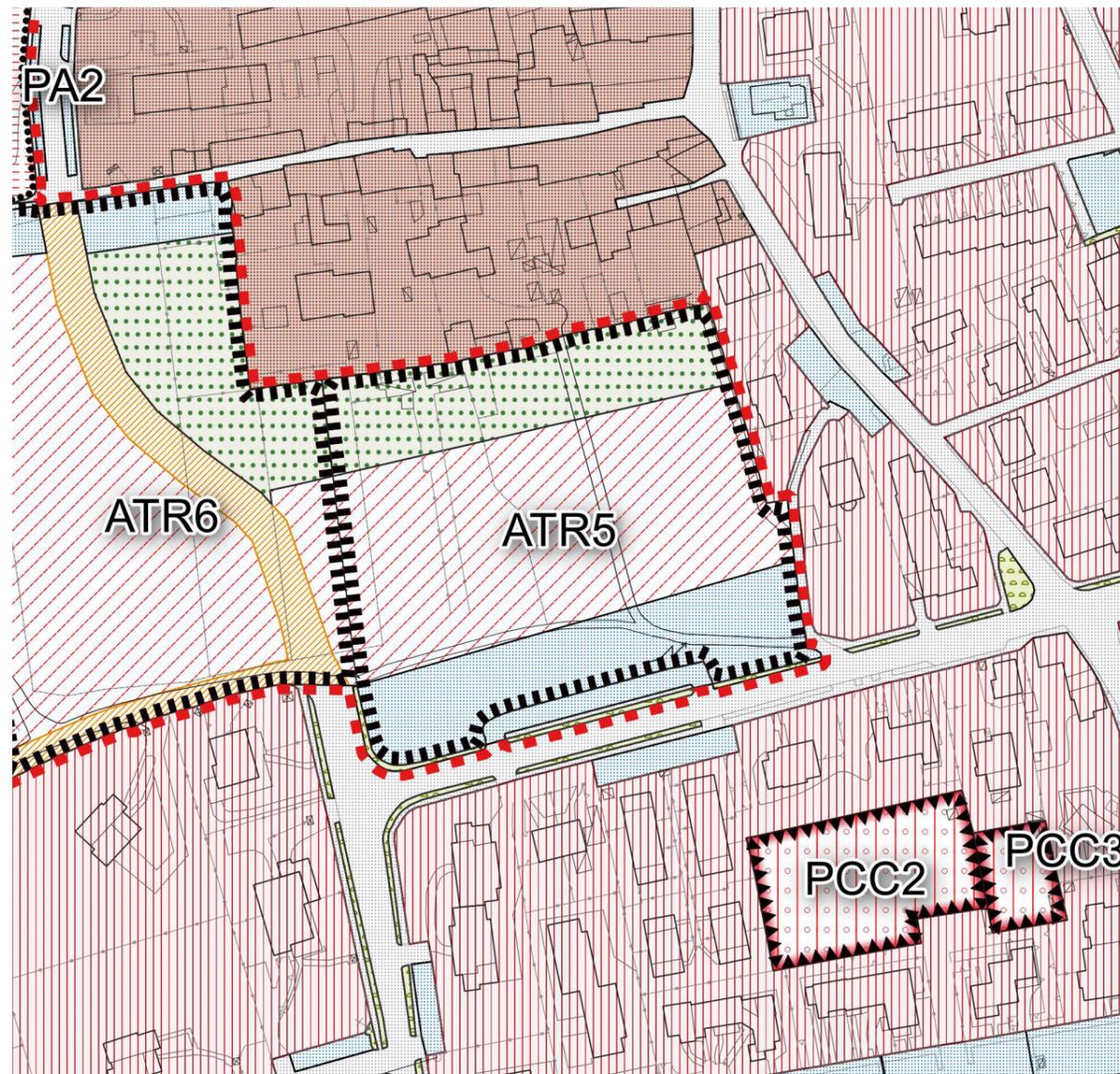


-  AT - Perimetro identificativo
-  2GT - Problematiche di tipo geotecnico

**NOTE**

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ATR 5 - VIA KENNEDY



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo   | VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità       |
| ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale | Aree destinate a servizi                               |
| Tessuto urbano consolidato  | Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica |
| NAF - Nuclei di antica formazione                                     | Aree per impianti tecnologici                          |
| R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale        | Aree per la viabilità esistente                        |
| VP - Ambiti di verde privato  | Aree di rispetto della viabilità                       |
|   | Aree per la viabilità in progetto                      |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a nord ovest del tessuto urbano consolidato con accessibilità da via Kennedy.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per il completamento di questa porzione residenziale del territorio di Suisio.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 14.740

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità: IT = 0,11 mq./mq.

Mq di SL da acquisire = 25% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale. Potenziare il sistema dei servizi. Garantire un fronte non occluso verso sud del Centro Storico.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione delle opere di interesse pubblico (pista ciclopeditonale e parco urbano) previste nell'ambito dal Piano dei Servizi. Realizzazione di siepi (integrando elementi di diverse altezze) lungo i percorsi ciclopeditonali in progetto. Realizzazione di filari alberati lungo la viabilità esistente. Nella realizzazione di queste aree vegetati si deve prestare attenzione alla scelta della componente floristica.

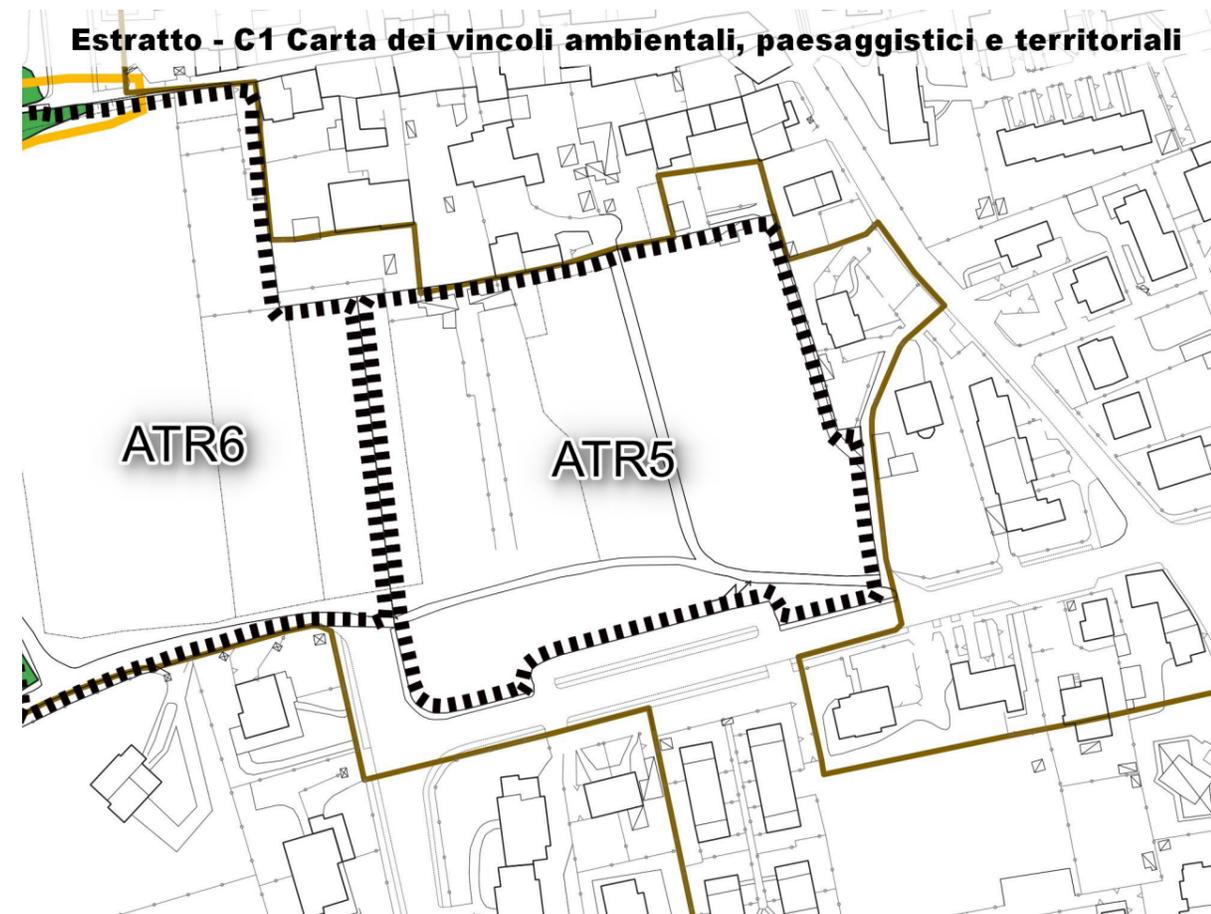
La progettazione attuativa potrà valutare una diversa collocazione dell'area a parcheggio posta a sud, purchè ne sia garantita la medesima funzionalità.



 AT - Perimetro identificativo

**NOTE**

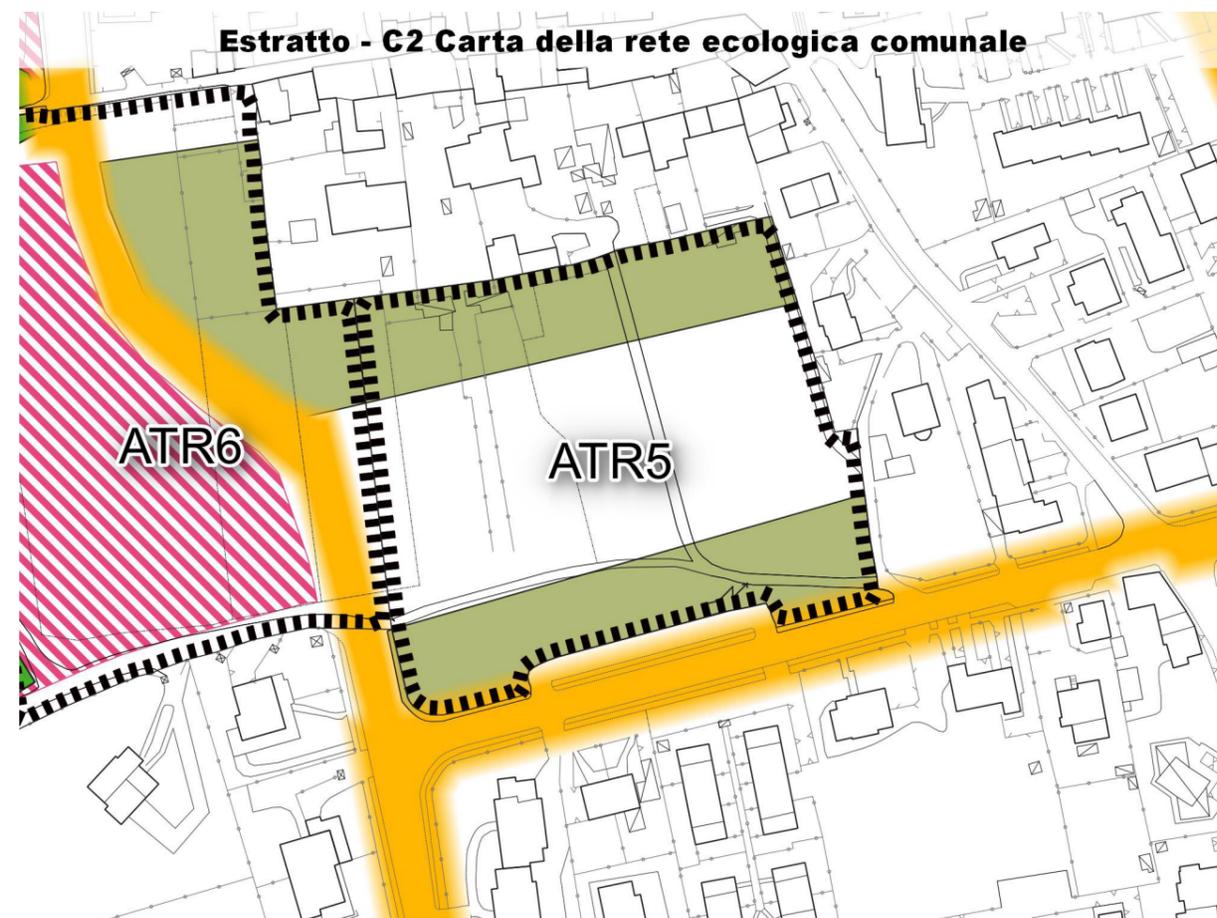
Dall'analisi dell'ortofoto è possibile rilevare come tutte le aree dell'ambito risultino attualmente destinate ad attività agricola.



-  AT - Perimetro identificativo
-  Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 art. 136  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di rispetto del fiume Adda per la parte ricadente nel Comune di Suisio - D.R. 525 del 06/02/1985
-  Aree boscate - D.lgs 42/2004 art. 142 lettera g

**NOTE**

Sull'ambito non insistono vincoli di natura sovraordinata.  
L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



 AT - Perimetro identificativo

**Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**

 Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali

**Corridoi**

 Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

**Aree di supporto**

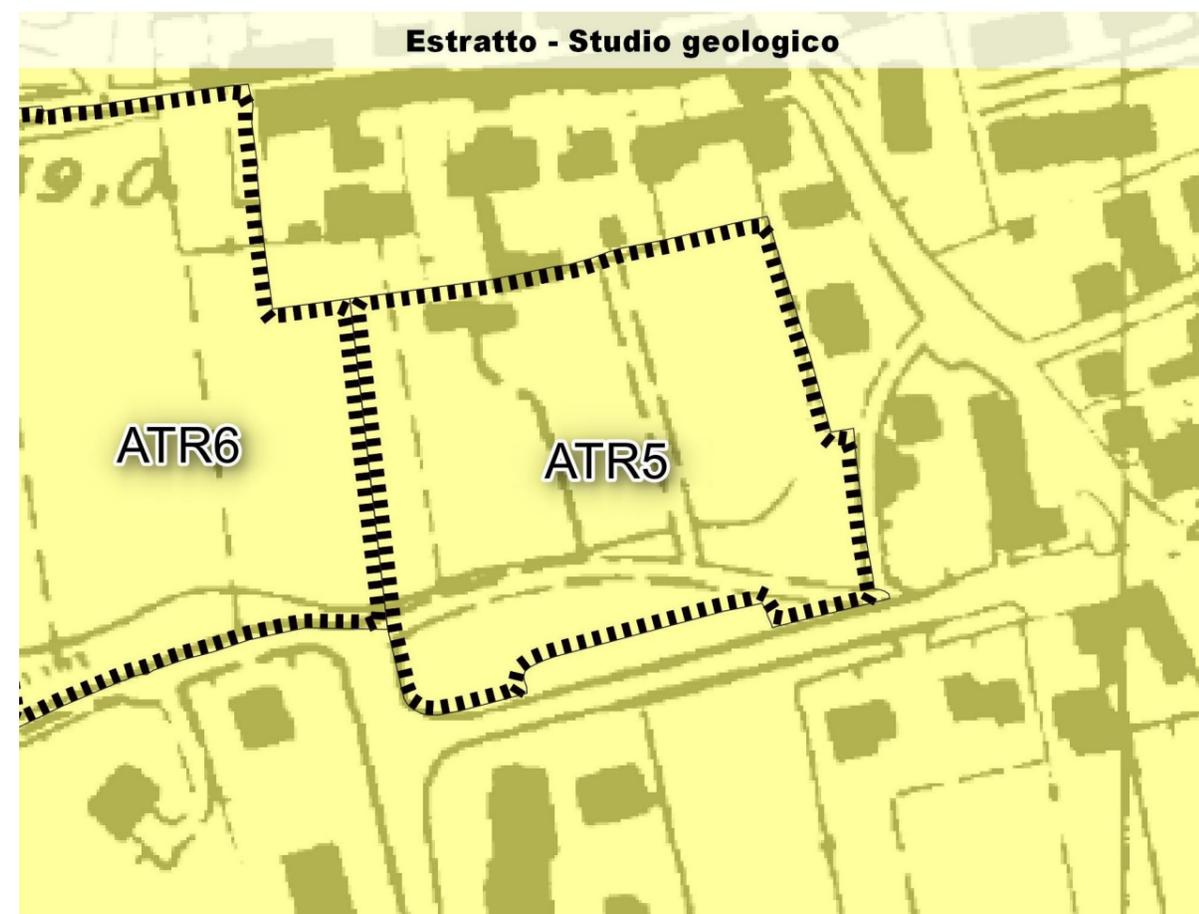
 Verde urbano

**Nodi della rete**

 Aree boscate

#### NOTE

Lo studio della Rete Ecologica Comunale ricomprende fra le aree di supporto quelle destinate alla futura costituzione del parco urbano lungo via Kennedy. La progettazione del comparto dovrà quindi essere funzionale alla realizzazione di quest'opera.



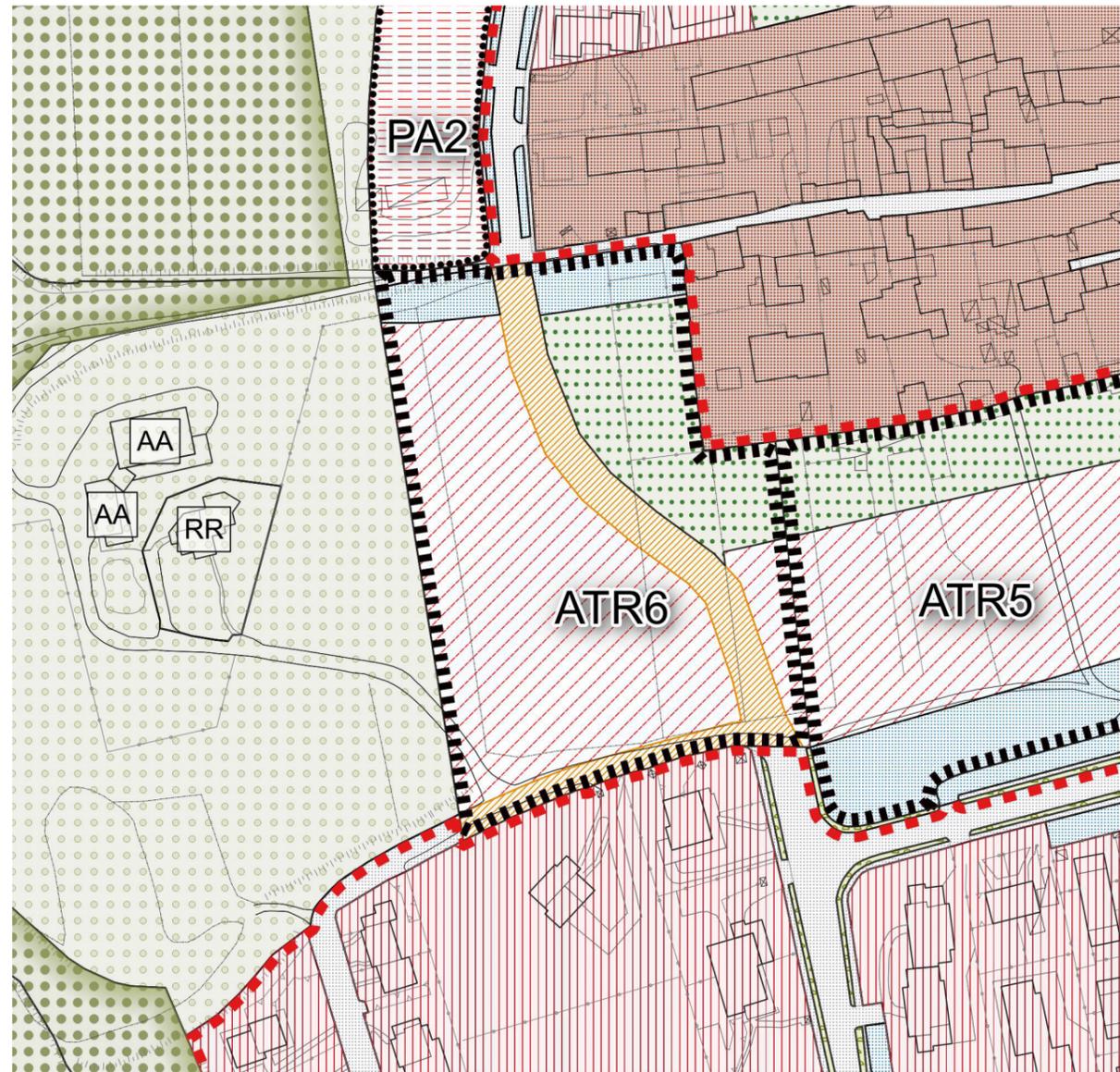
 AT - Perimetro identificativo

 2GT - Problematiche di tipo geotecnico

#### NOTE

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ATR 6 - VIA SAN GIULIANO



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo   | A4 - Ambiti agricoli assoggettati al regime vincolistico del parco Adda Nord |
| ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale | Aree destinate alla sosta veicolare pubblica                                 |
| Tessuto urbano consolidato  | Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica                       |
| NAF - Nuclei di antica formazione                                     | Aree per impianti tecnologici  |
| R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale        | Aree per la viabilità esistente  |
| VP - Ambiti di verde privato  | Aree di rispetto della viabilità   |
| A2 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica  | Aree per la viabilità in progetto  |
|   | Parco Adda Nord  |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a nord ovest del tessuto urbano consolidato con accessibilità possibile sia da via Kennedy sia da via Alberto da Giussano. L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per il completamento di questa porzione residenziale del territorio di Suisio.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 16.673  
Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000  
Indice di edificabilità: IT = 0,19 mq./mq.  
Mq di SL da acquisire = 25% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP  
H = 7,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.  
Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);  
Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;  
Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano residenziale. Realizzare del collegamento infrastrutturale nord sud. Garantire un fronte non occluso verso ovest del Centro Storico.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione di filari alberati (possibilmente da integrare con vegetazione arbustiva per aumentarne l'efficacia ecosistemica) e di una cortina vegetale (con stratificazione verticale ed orizzontale ad almeno due livelli arbusto-albero-arbusto) lungo i confini dell'Ambito di trasformazione residenziale in prossimità dell'area di Verde di rispetto ambientale e delle aree della piana agricola dell'Adda. Realizzazione di filari alberati lungo la viabilità di progetto. Mantenimento delle fasce boscate presenti. Nella realizzazione di queste aree vegetate si deve prestare attenzione alla scelta della componente floristica in considerazione dell'adiacenza dell'Ambito ad un'area di pertinenza del Parco Regionale Adda Nord, e ad un'area di rispetto ambientale della REC. E' altresì necessario porre attenzione alla struttura verticale ed orizzontale della vegetazione da realizzare, in quanto queste zone rappresentano corridoi ecologici di fondamentale importanza.



Estratto - Ortofoto

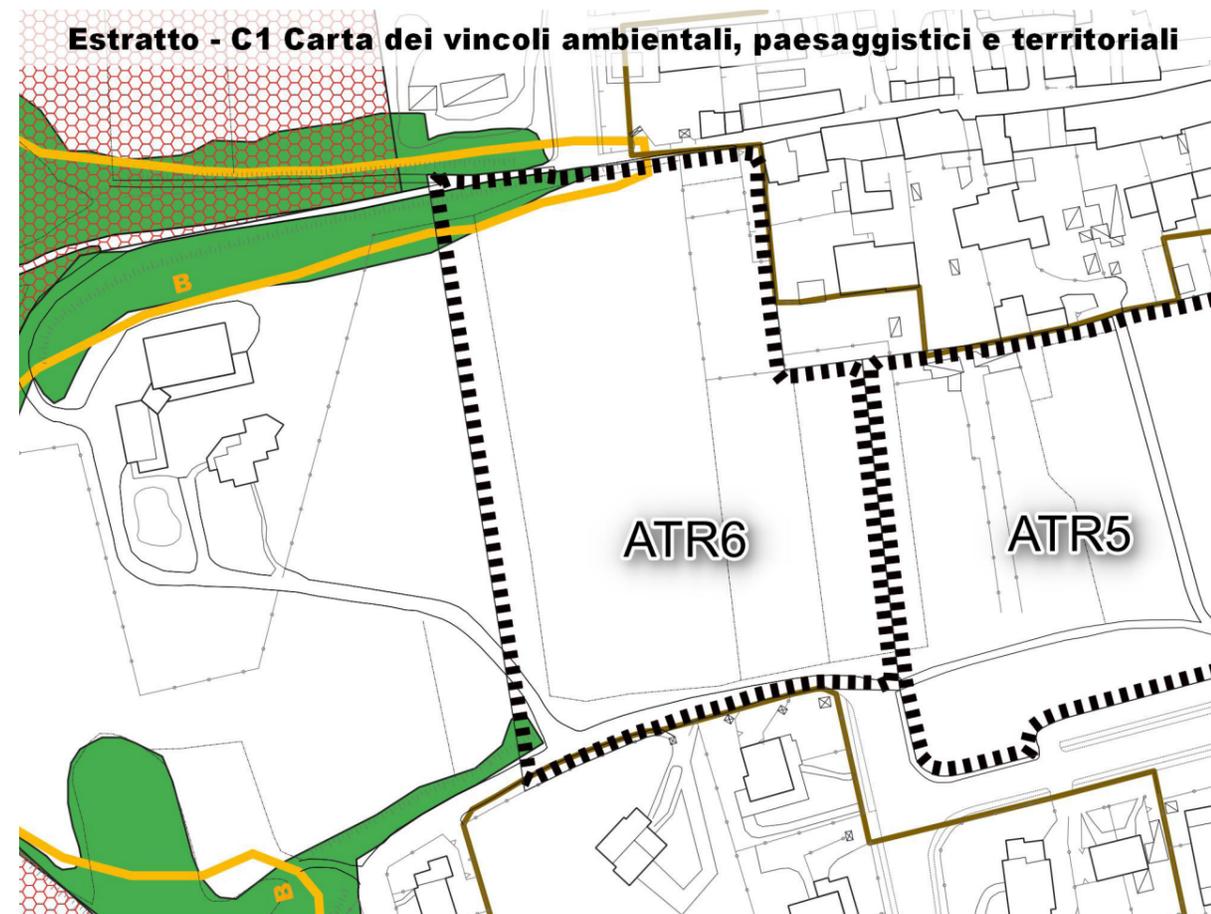
ATR6

ATR5

 AT - Perimetro identificativo

**NOTE**

Dall'analisi dell'ortofoto è possibile rilevare come tutte le aree dell'ambito risultano attualmente destinate ad attività agricola.



Estratto - C1 Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali

ATR6

ATR5

 AT - Perimetro identificativo

 Parco Adda Nord

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

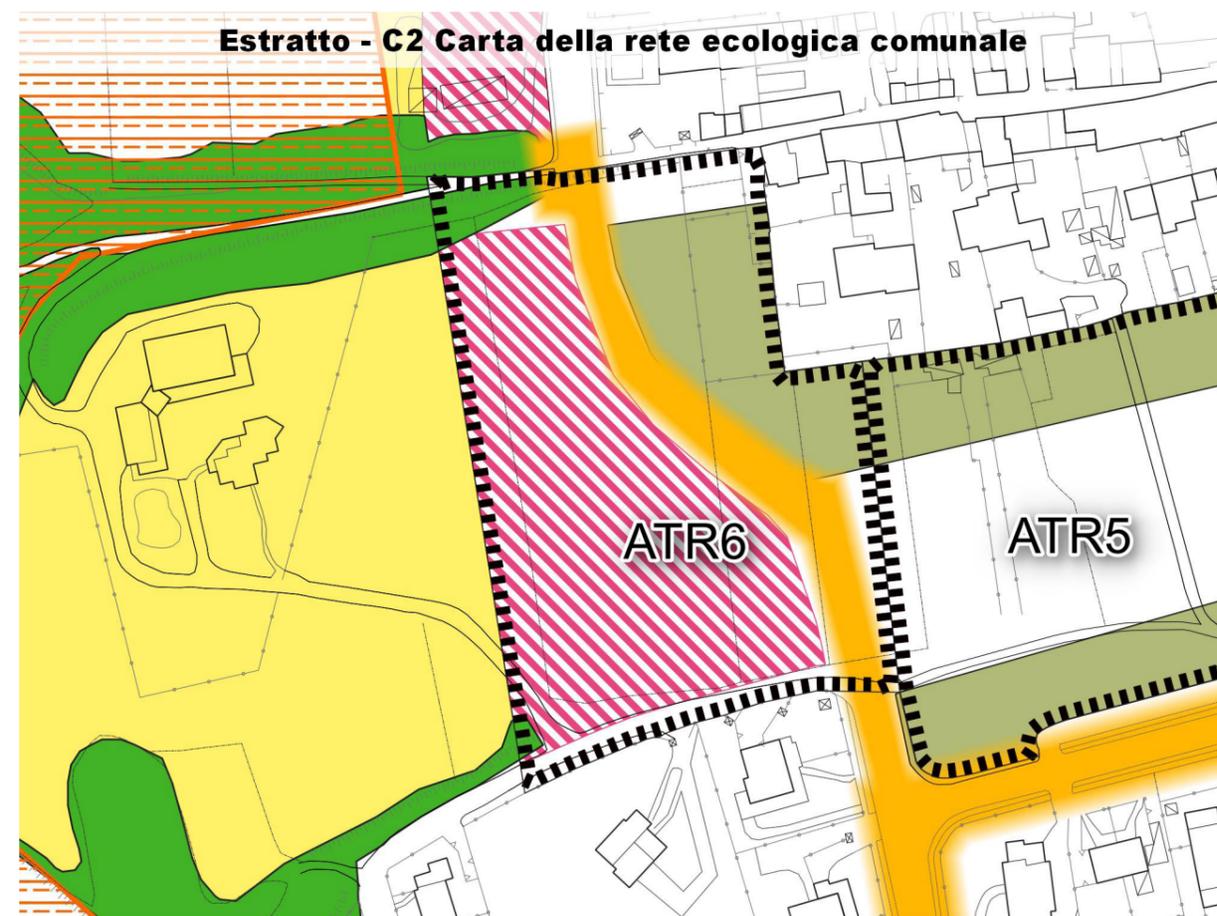
 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 art. 136  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di rispetto del fiume Adda per la parte ricadente nel Comune di Suisio - D.R. 525 del 06/02/1985

 Aree boscate - D.lgs 42/2004 art. 142 lettera g

**NOTE**

L'ambito è solo marginalmente interessato (nella sua parte nord) dal vincolo ex art. 136 Dlgs 42/2004 e dalla sporadica presenza di aree boscate che andranno attentamente salvaguardate. Non insistono sulle aree dell'ambito altri vincoli di natura sovraordinata.

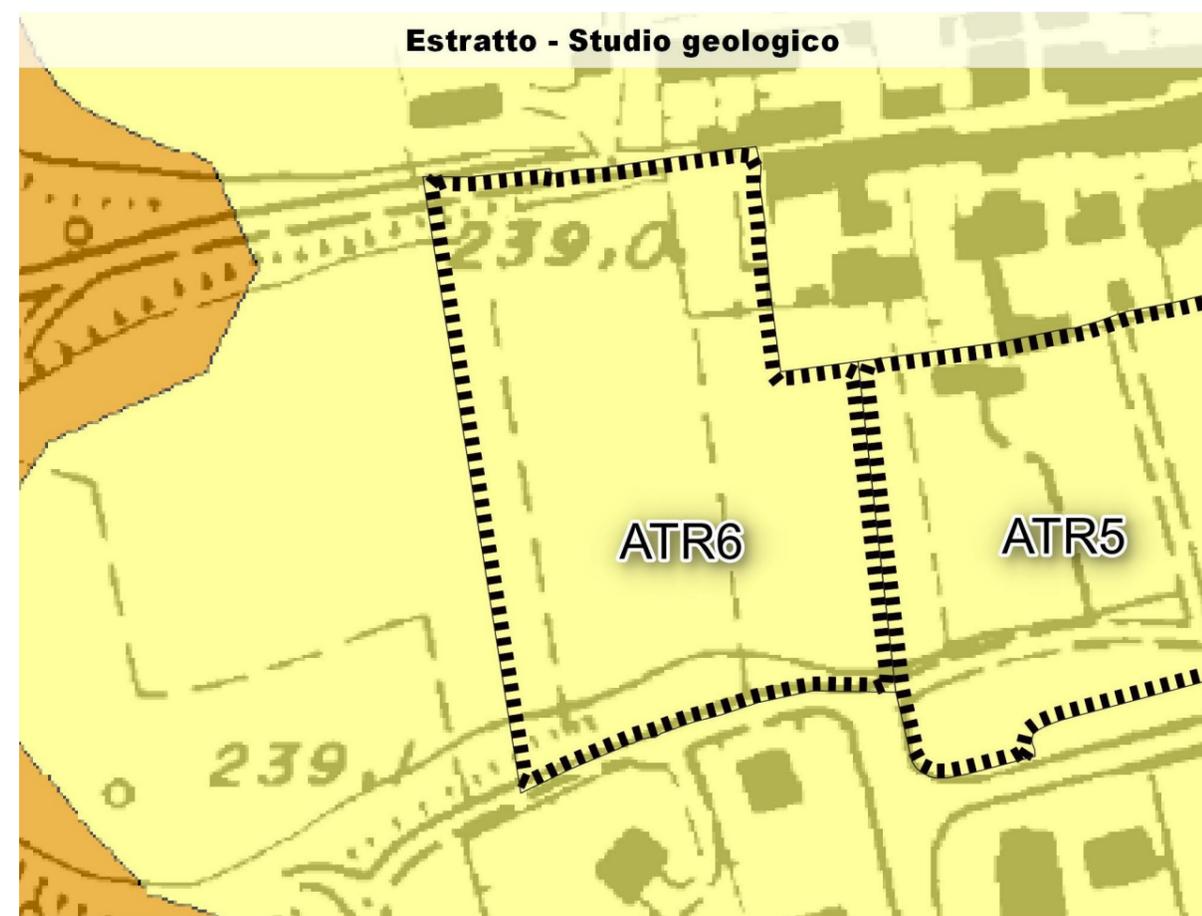
L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



-  AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
-  Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali
- Nodi della rete**
-  Parco Adda Nord
-  Aree boscate
- Corridoi**
-  Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano

**NOTE**

L'ambito risulta esterno agli elementi di costituenti la Rete Ecologica Regionale, eccezion fatta per alcune sporadiche fasce boscate, ma è posto nelle immediate vicinanze ai nodi delle rete (Parco Adda Nord) e ad aree di supporto (aree agricole). Per questo motivo le aree dell'ambito sono state classificate come potenzialmente interferenti con gli elementi della Rete Ecologica e pertanto la progettazione dell'ambito dovrà essere tesa alla minimizzazione e mitigazione di ogni possibile impatto.

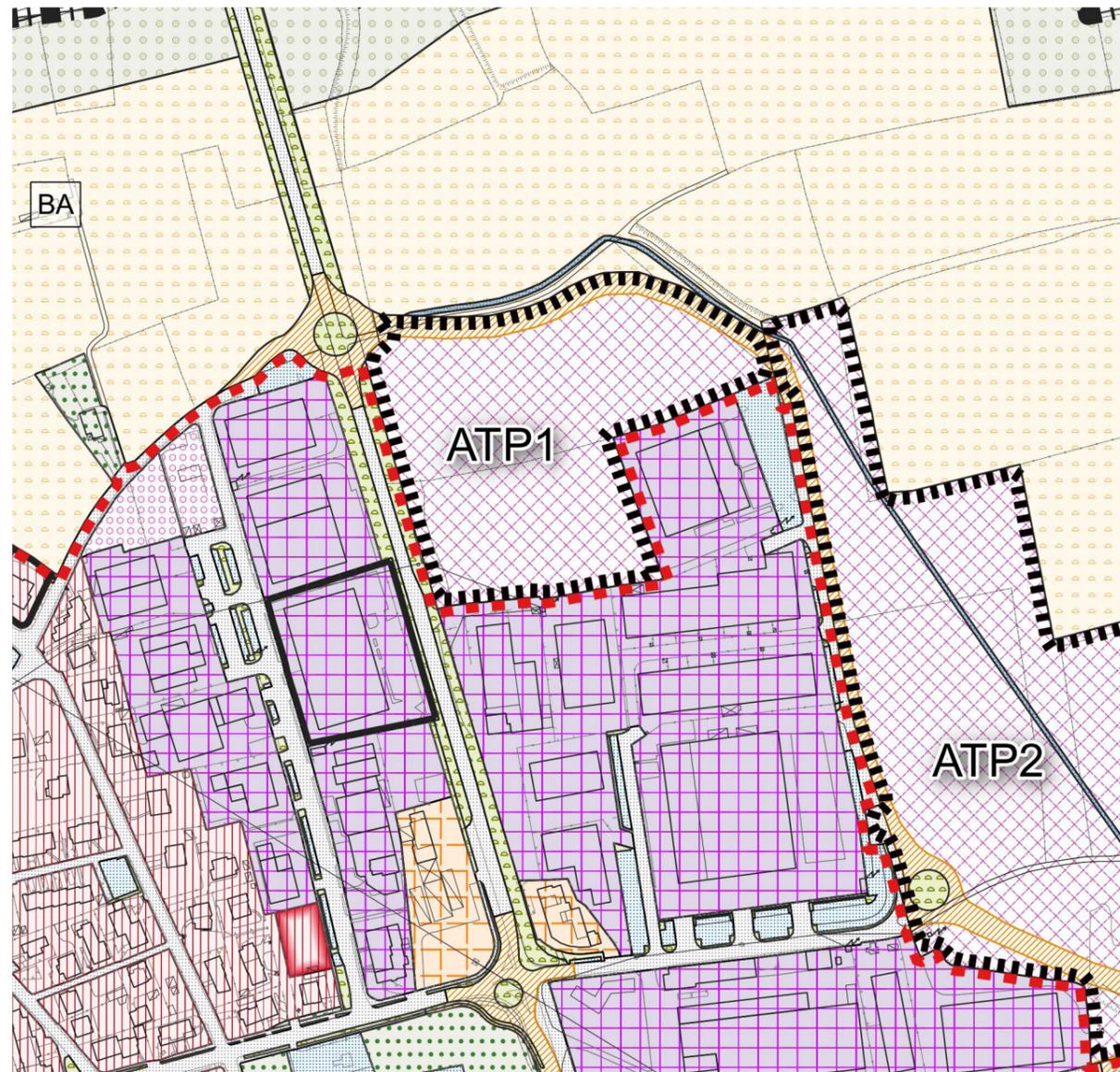


-  AT - Perimetro identificativo
-  2GT - Problematiche di tipo geotecnico
-  3ST - Instabilità di versanti

**NOTE**

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ATP 1 - VIALE EUROPA



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Confine comunale</li> <li>AT - Perimetro identificativo</li> <li>ATP - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva</li> <li>Tessuto urbano consolidato</li> <li>Lotti liberi</li> <li>R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale</li> <li>P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>P2 - Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali</li> <li>Parcheggi non di interesse pubblico</li> <li>VP - Ambiti di verde privato</li> <li>Aree normate dal Piano dei Servizi</li> <li>Aree funzionali a nuove opere di regimazior</li> <li>Aree per impianti tecnologici</li> <li>Aree per la viabilità esistente</li> <li>Aree di rispetto della viabilità</li> <li>Aree per la viabilità in progetto</li> </ul> |
|--|---|

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a nord est del tessuto urbano consolidato con accessibilità da viale Europa

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per la crescita produttiva del territorio.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 32.000

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 20.000

Indice di edificabilità: IT = 0,50 mq./mq.

Superficie coperta massima 12.000 mq.

Mq di SL da acquisire = 35% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 10,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato e medie strutture di vendita), logistica di superficie operativa fino a 30.000 mq.

Destinazione d'uso non ammessa: attività logistica di superficie operativa maggiore di 30.000 mq, lavorazioni dei rifiuti.

Area filtrante = 15 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 1 posto auto ogni 100 mq. di SL e comunque da valutarsi attraverso apposito studio.

Finalità urbanistica dell'ambito: ampliare il sistema produttivo territoriale.

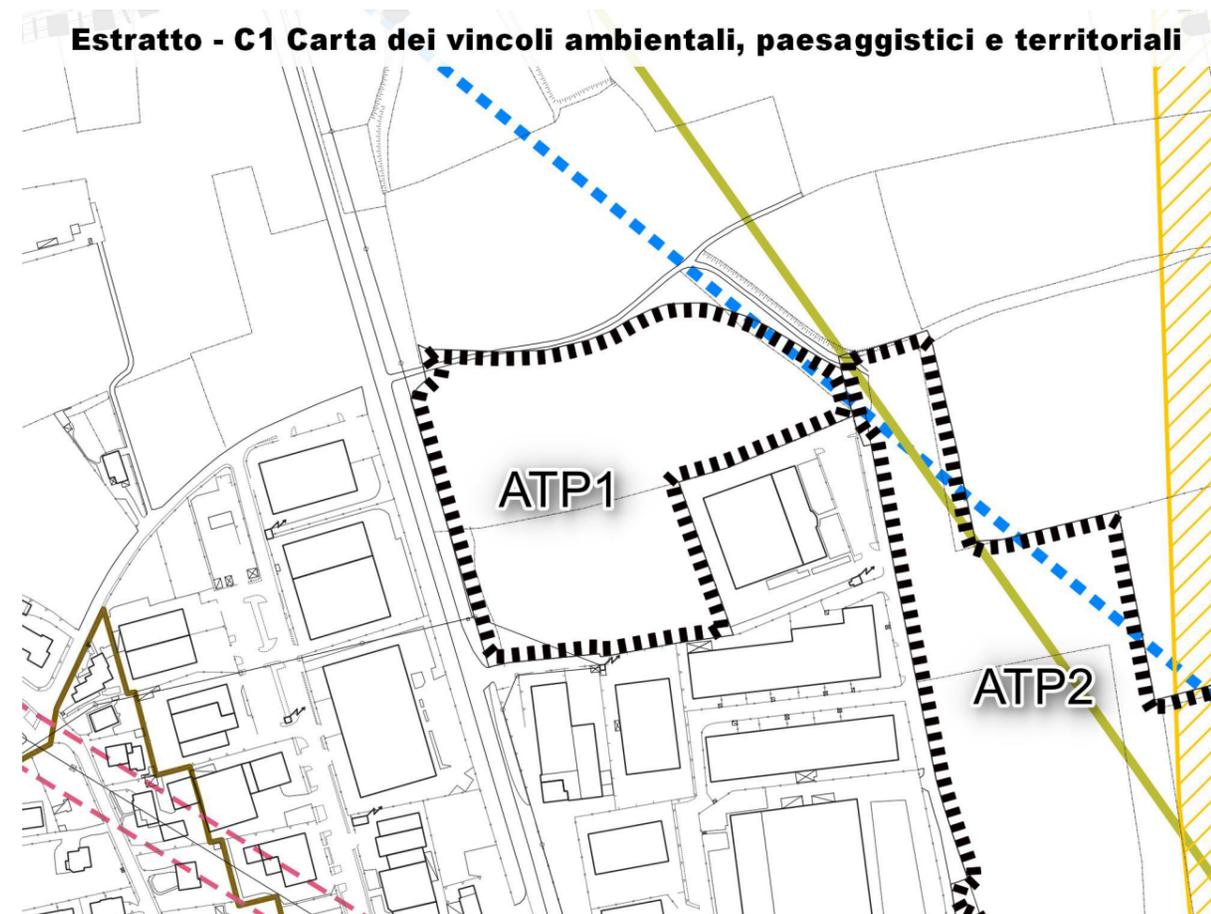
Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna, la realizzazione di un nuovo accesso alla zona produttiva da attuarsi con la realizzazione di una rotatoria sulla SP170 ed una nuova viabilità all'interno dell'ambito.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione di una cortina vegetale lungo i confini dell'Ambito di trasformazione produttivo con gli ambiti agricoli. La recinzione fissa deve essere realizzata in adiacenza delle aree pavimentate dell'Ambito di trasformazione, mentre le opere a verde devono essere costruite all'esterno, in modo tale da mitigare l'impatto visivo e rendere il margine morbido. Realizzazione di parcheggi alberati, ove previsti. Per quanto concerne la realizzazione dei percorsi ciclopedonali è auspicabile che tra la sede stradale ed il percorso venga realizzata una fascia, di larghezza non inferiore al metro, costituita principalmente da siepi; sarebbe inoltre auspicabile che i filari alberati adiacenti a tali percorsi siano posizionati sul margine esterno all'ambito di trasformazione, a confine con le aree seminative. Realizzazione di viali alberati lungo i margini interni dell'Ambito di trasformazione produttivo. Realizzazione di verde pensile e/o pannelli solari sui tetti degli insediamenti. Sgravi dell'1% alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, per la realizzazione di soluzioni a verde pensile e/o pannelli fotovoltaici.



Estratto - Ortofoto



Estratto - C1 Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali

 AT - Perimetro identificativo

 AT - Perimetro identificativo

 Metanodotto

 Canale Adda-Serio

 Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

 Vincolo aeronautico correlato alla presenza dell'aeroporto Bergamo - Orio al Serio: area costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna (pari a 347.95 m s.l.m.)

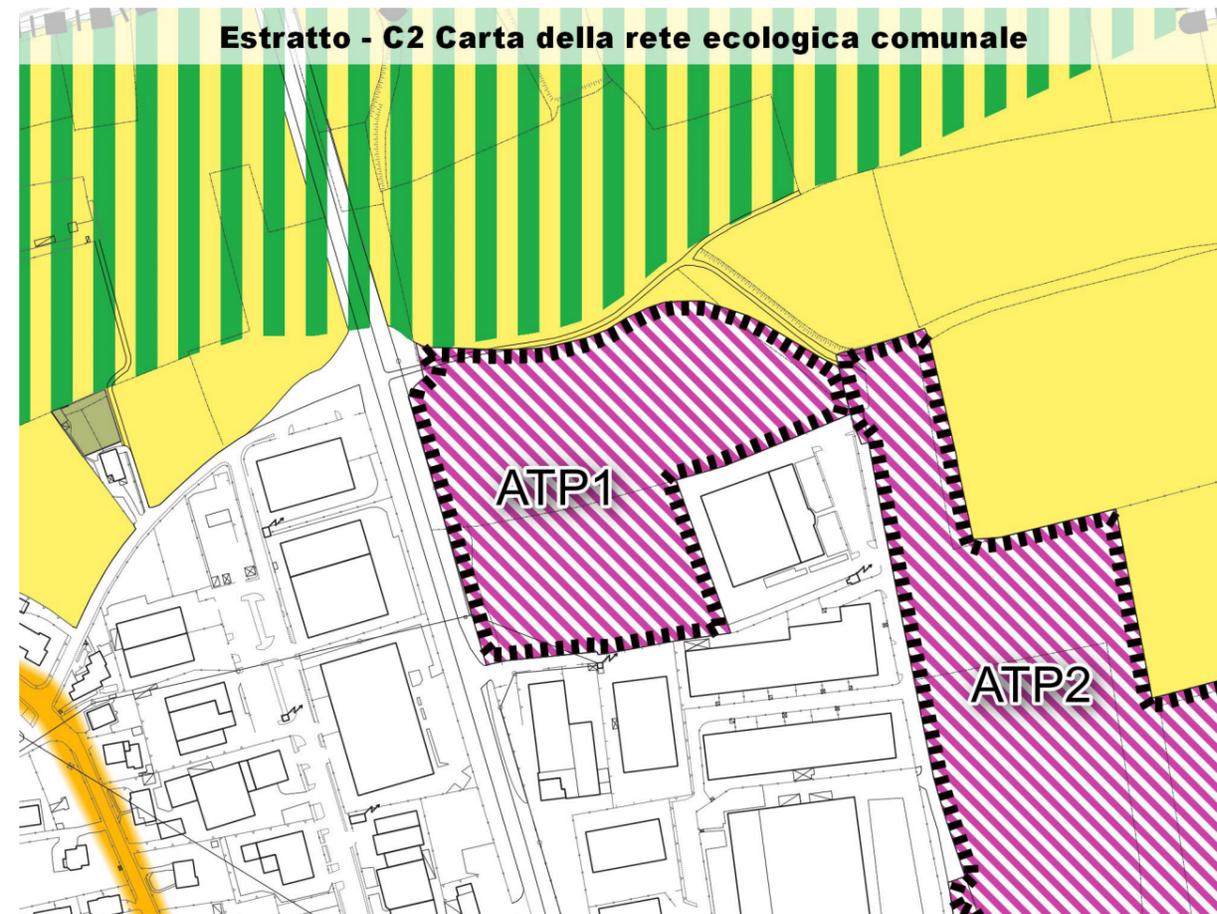
aulica

#### NOTE

Dall'analisi dell'ortofoto è possibile rilevare come tutte le aree dell'ambito risultino attualmente destinate ad attività agricola.

#### NOTE

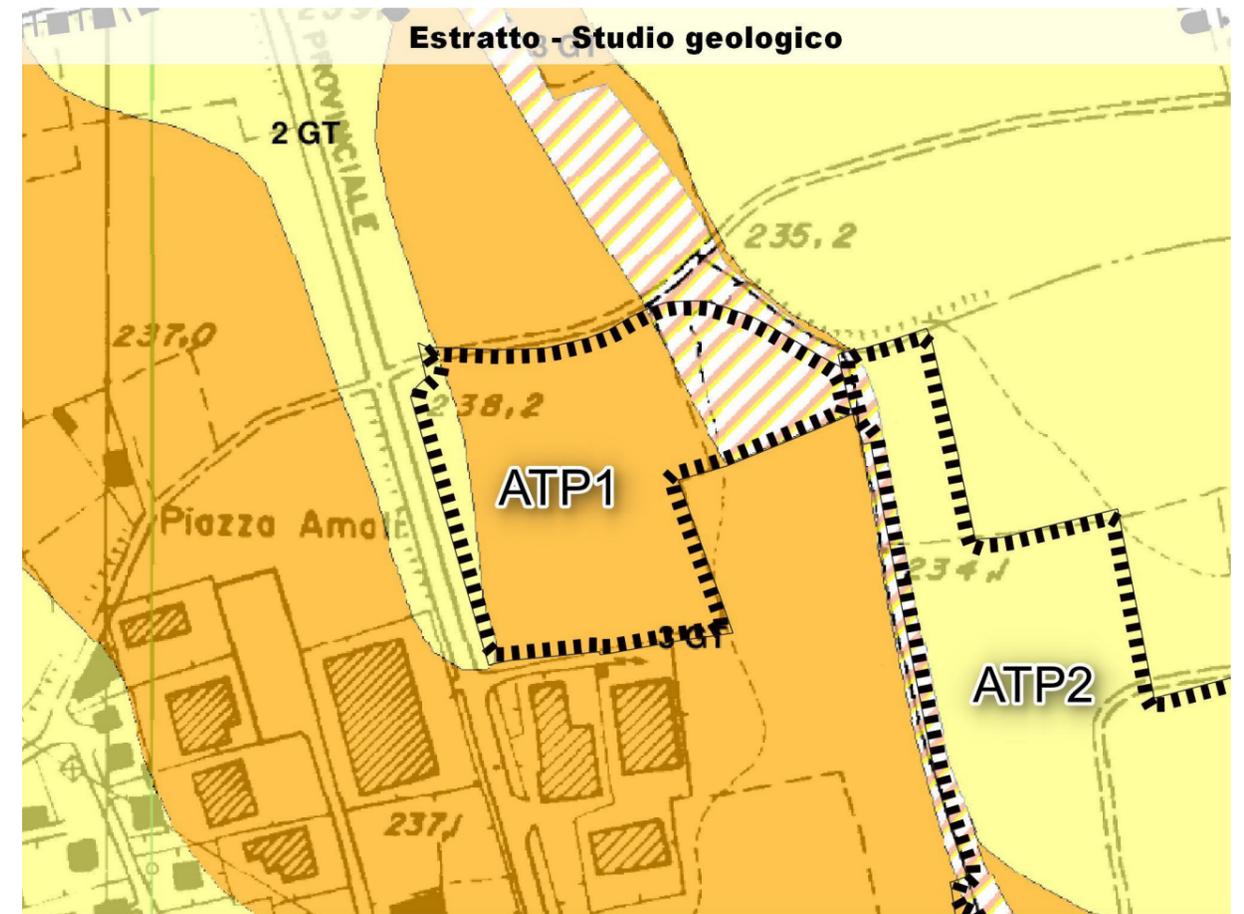
Sull'ambito non insistono vincoli di natura sovraordinata, sebbene in prossimità del confine nord-est vi si rilevino i tracciati del metanodotto e del canale Adda Serio. Di conseguenza la progettazione dell'ambito dovrà tenere conto di eventuali fasce di rispetto.



-  AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
-  Ambiti di trasformazione produttivi
- Aree di supporto**
-  Aree agricole
-  Verde urbano
- Corridoi**
-  Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano
- Varchi**
-  Da mantenere

**NOTE**

La presenza di elementi significativi della REC (varchi da mantenere ed ambiti agricoli strategici) conferiscono alle aree dell'ambito potenziali capacità di interferenza negativa sugli ecosistemi da tutelare. Per questa ragione la progettazione dell'ambito è assoggettata a specifiche forme di attenzione paesistico ambientale per la mitigazione degli impatti.

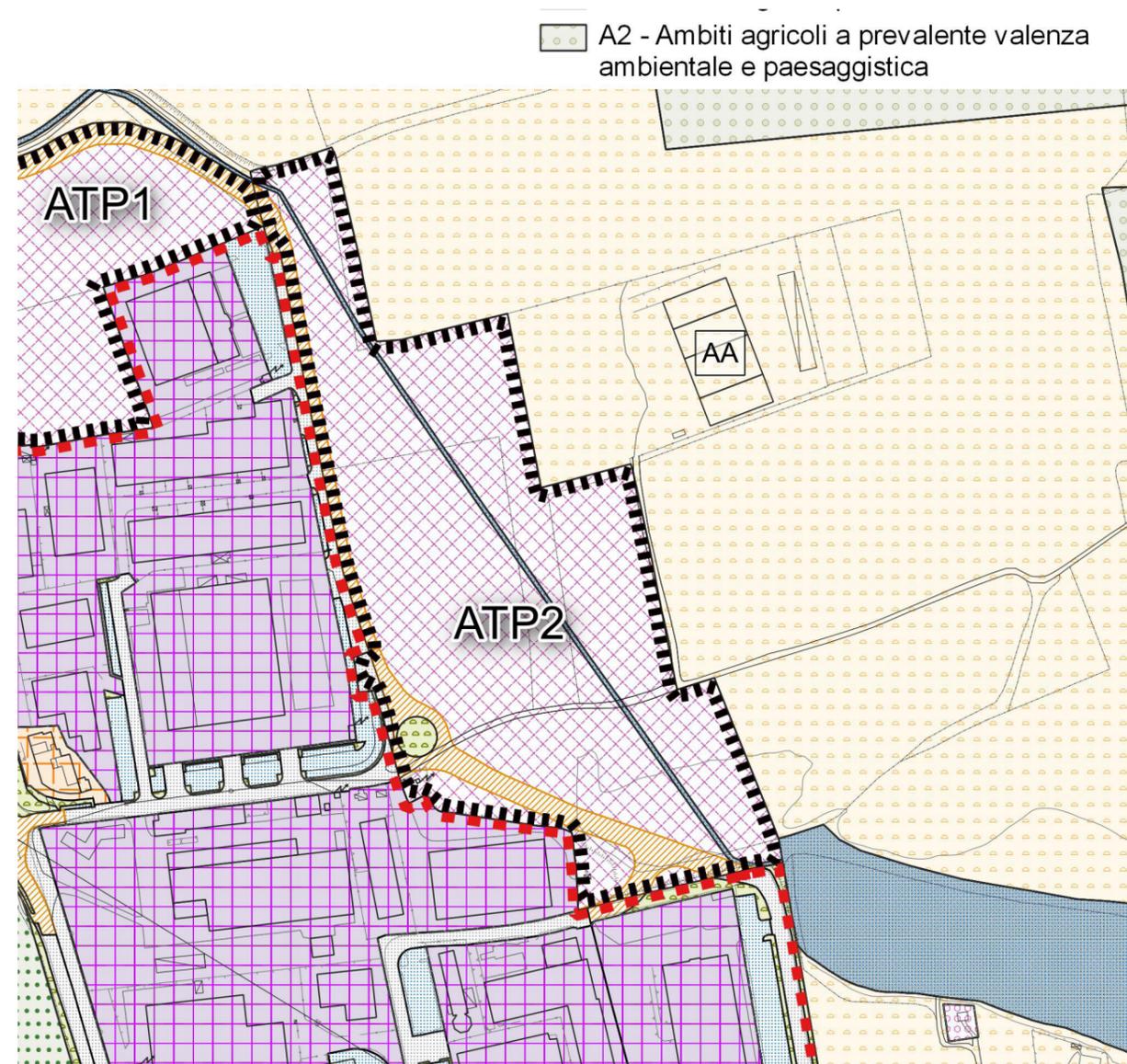


-  AT - Perimetro identificativo
-  2GT - Problemathe di tipo geotecnico
-  3GT - Problemathe di tipo geotecnico
-  3GT-2ID  
3GT Problemathe di tipo geotecnico  
ID: Problemathe di tipo idraulico

**NOTE**

Una parte del comparto è assoggettato alla classe di fattibilità 3GT-2ID presentando criticità di tipo idraulico e geotecnico. L'attuazione del comparto è quindi subordinata alla risoluzione delle problematiche idrauliche oggetto di specifico intervento da parte del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con il concorso di operatori privati. Per il resto dell'area si rilevano diffuse criticità geotecniche che dovranno essere affrontate con appositi interventi strutturali in sede di progettazione attuativa.

## ATP 2 - VIA DELLE VALLI



- |   |  |
|---|--|
| AT - Perimetro identificativo                                       | A2 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica |
| ATP - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva | Aree destinate alla sosta veicolare pubblica                         |
| Tessuto urbano consolidato  | Aree funzionali a nuove opere di regimazi                            |
| P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva        | Aree per impianti tecnologici  |
| VP - Ambiti di verde privato  | Aree per la viabilità esistente                                      |
| VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità                    | Aree di rispetto della viabilità                                     |
| A1 - Ambiti agricoli produttivi                                     | Aree funzionali a nuove opere di regimazione idraulica               |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a nord est del tessuto urbano consolidato, a ridosso del comparto produttivo esistente. L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente. Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per garantire la crescita della capacità produttiva del territorio.

### DATI URBANISTICI

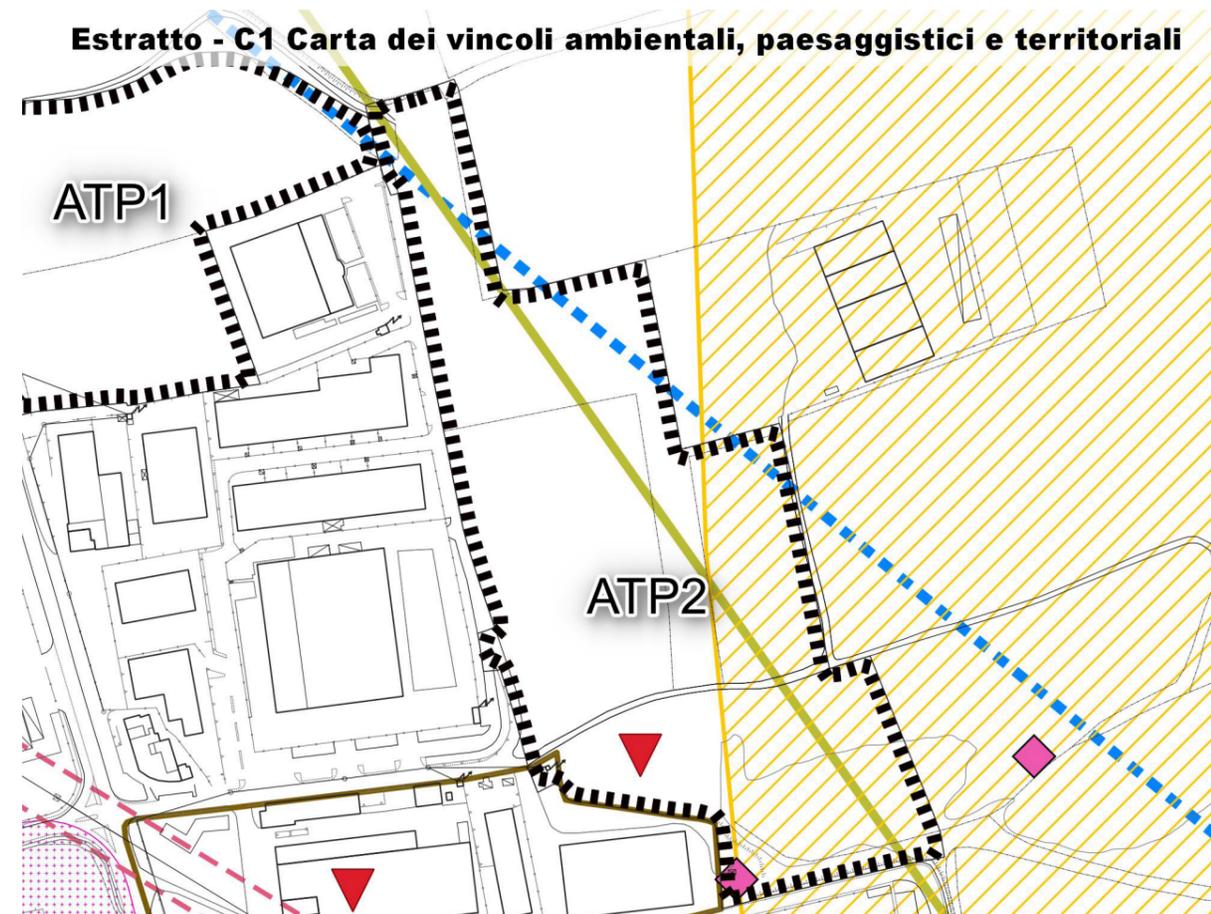
Superficie complessiva: mq. 64.881  
 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 30.000  
 Indice di edificabilità: IT = 0,50 mq./mq.  
 Superficie coperta massima 26.500 mq.  
 Mq di SL da acquisire = 35% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP  
 H = 10,00 metri;  
 Destinazione d'uso prevalente: produttiva.  
 Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato e medie strutture di vendita), logistica di superficie operativa fino a 30.000 mq.  
 Destinazione d'uso non ammessa: attività logistica di superficie operativa maggiore di 30.000 mq, lavorazioni dei rifiuti.  
 Area filtrante = 15 % superficie comparto attuativo;  
 Parcheggi privati = 1 posto auto ogni 100 mq. di SL e comunque da valutarsi attraverso apposito studio.

Finalità urbanistica dell'ambito: ampliare il sistema produttivo territoriale, garantire il completamento del collegamento viario nord/sud, realizzare il canale scolmatore previsto all'interno delle aree di intervento.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna, la realizzazione del collegamento viario nord sud funzionale all'intero comparto produttivo comunale.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione (compensabile dallo standard qualitativo) del canale scolmatore nel tratto che interessa la proprietà, in accordo con il progetto in fase di definizione da parte del Consorzio di Bonifica. Realizzazione di una cortina vegetale lungo i confini dell'Ambito di trasformazione produttivo, con gli ambiti agricoli secondo andamenti e caratterizzazione vegetazionale coerente con tale contesto. La recinzione fissa deve essere realizzata in adiacenza delle aree pavimentate dell'Ambito di trasformazione, mentre le opere a verde devono essere costruite all'esterno, in modo tale da mitigare l'impatto visivo e rendere il margine morbido. Realizzazione di parcheggi alberati, ove previsti. Per quanto concerne la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni è auspicabile che tra la sede stradale ed il percorso venga realizzata una fascia, di larghezza non inferiore al metro, costituita principalmente da siepi; sarebbe inoltre auspicabile che i filari alberati adiacenti a tali percorsi siano posizionati sul margine esterno all'ambito di trasformazione, a confine con le aree seminate. Realizzazione di viali alberati lungo i margini interni dell'Ambito di trasformazione produttivo. Realizzazione di verde pensile e/o pannelli solari sui tetti degli insediamenti. Sgravi dell'1% alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, per la realizzazione di soluzioni a verde pensile e/o pannelli fotovoltaici.



 AT - Perimetro identificativo

 AT - Perimetro identificativo

 Metanodotto

 Canale Adda-Serio

 Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

 Vincolo cimiteriale - D.P.R. 285/1990 art. 57

 Impianto telecomunicazioni

 Siti caratterizzati da potenziale contaminazione non ancora bonificati o bonificati con restrizioni

 Vincolo aeronautico correlato alla presenza dell'aeroporto Bergamo - Orio al Serio: area costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna (pari a 347.95 m s.l.m.)

Idraulica

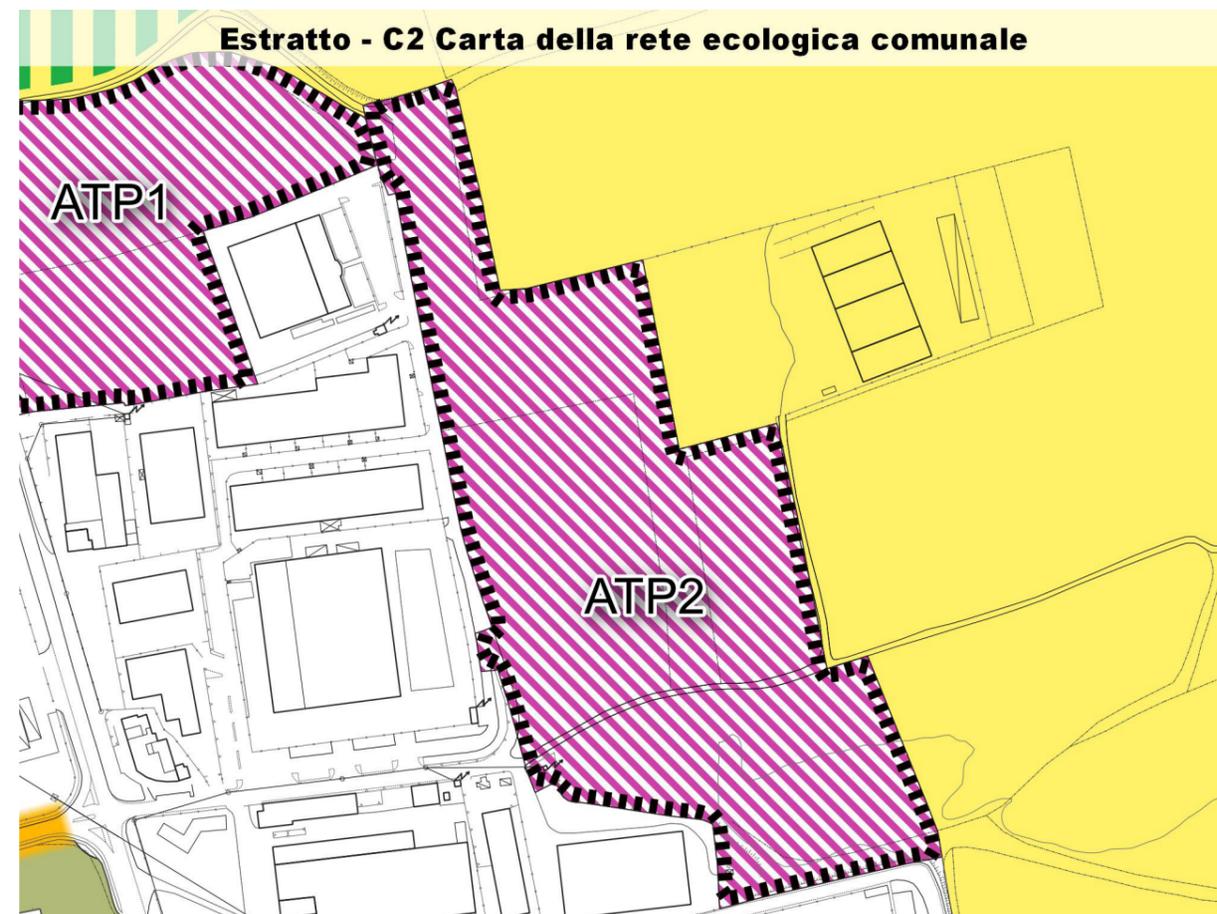
**NOTE**

Dall'analisi dell'ortofoto è possibile rilevare come tutte le aree dell'ambito risultino attualmente destinate ad attività agricola.

**NOTE**

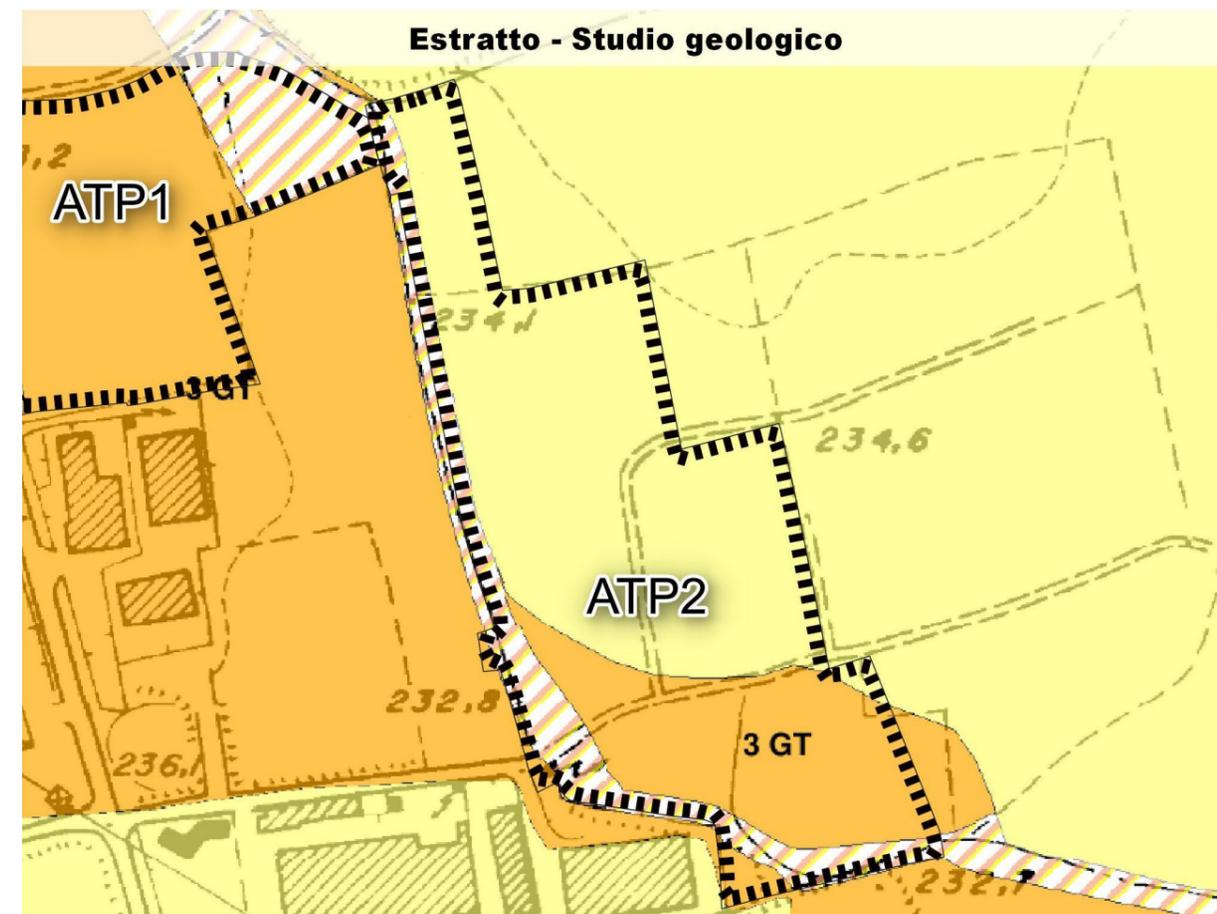
Sull'ambito non insistono vincoli di natura sovraordinata, ad eccezione dei vincoli riferibili ai tracciati del metanodotto e del canale Adda Serio. Di conseguenza la progettazione dell'ambito dovrà tenere conto di eventuali fasce di rispetto.

L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



- AT - Perimetro identificativo
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
- Ambiti di trasformazione produttivi
- Aree di supporto**
- Aree agricole
- Verde urbano
- Corridoi**
- Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano
- Varchi**
- Da mantenere

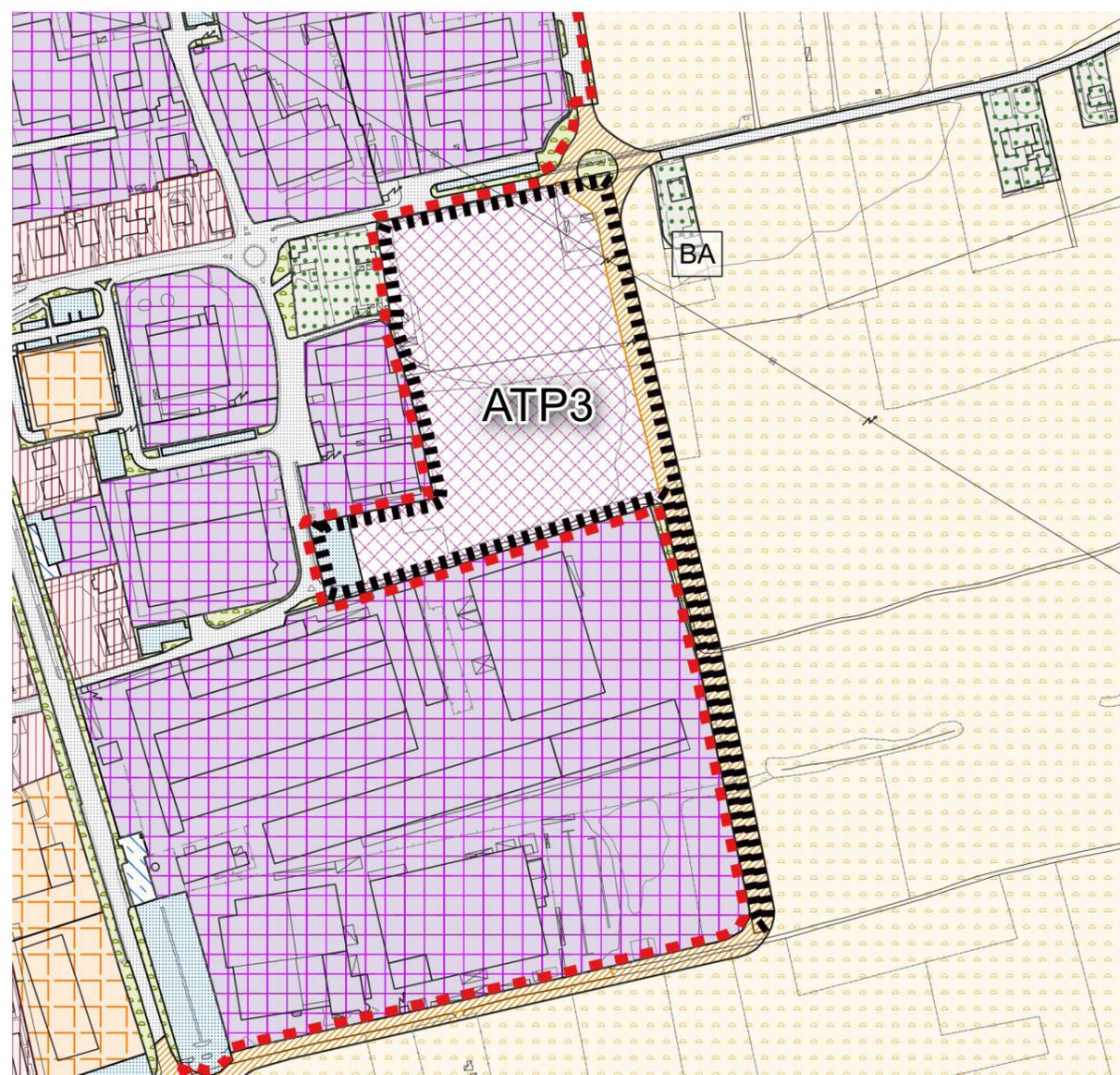
**NOTE**  
La presenza di elementi significativi della REC (varchi da mantenere ed ambiti agricoli strategici) conferiscono alle aree dell'ambito potenziali capacità di interferenza negativa sugli ecosistemi da tutelare. Per questa ragione la progettazione dell'ambito è assoggettata a specifiche forme di attenzione paesistico ambientale per la mitigazione degli impatti.



- AT - Perimetro identificativo
- 2GT - Problematiche di tipo geotecnico
- 3GT - Problematiche di tipo geotecnico
- 3GT-2ID  
3GT Problematiche di tipo geotecnico  
ID: Problematiche di tipo idraulico

**NOTE**  
Una parte del comparto è assoggettato alla classe di fattibilità 3GT-2ID presentando criticità di tipo idraulico e geotecnico. L'attuazione del comparto è quindi subordinata alla risoluzione delle problematiche idrauliche oggetto di specifico intervento da parte del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con il concorso di operatori privati.  
Per il resto dell'area, laddove si rilevano diffuse criticità geotecniche, si dovrà porre particolare attenzione in sede di progettazione attuativa, con appositi interventi strutturali.

## ATP 3 - VIA G. MARCONI (S.P. 158)



- |   |  |
|---|--|
|  AT - Perimetro identificativo                                       |  VRV - Ambiti a verde di rispetto della viabilità |
|  ATP - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva |  Parcheggi non di interesse pubblico              |
|  Tessuto urbano consolidato  |  Aree destinate alla sosta veicolare pubblica     |
|  R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale      |  Aree funzionali a nuove opere di regi            |
|  P1 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva        |  Aree per impianti tecnologici                    |
|  P2 - Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali        |  Aree per la viabilità esistente                  |
|  VP - Ambiti di verde privato  |  Aree di rispetto della viabilità                 |
|   |  Aree per la viabilità in progetto                |
|   |  A1 - Ambiti agricoli produttivi                  |

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a est del tessuto urbano consolidato, a ridosso del comparto produttivo esistente. L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente. Il nuovo PGT, conferma le previsioni di sviluppo formulate dal PGT vigente, considerandole strategiche per garantire la crescita della capacità produttiva del territorio.

### DATI URBANISTICI

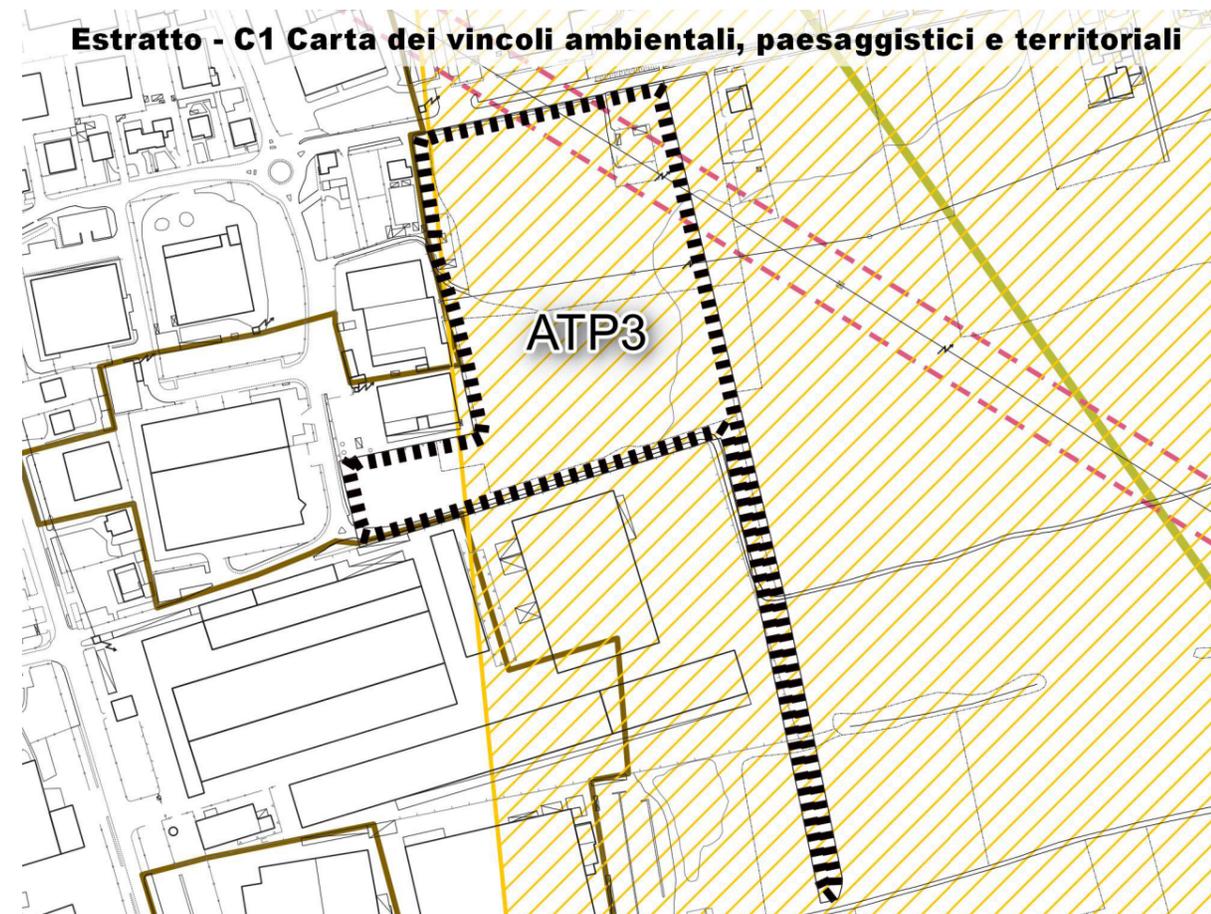
Superficie complessiva: mq. 38.791  
 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 30.000  
 Indice di edificabilità: IT = 0,60 mq./mq.  
 Superficie coperta massima 15.000 mq.  
 Mq di SL da acquisire = 35% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP  
 H = 10,00 metri;  
 Destinazione d'uso prevalente: produttiva.  
 Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato e medie strutture di vendita), logistica di superficie operativa fino a 30.000 mq.  
 Destinazione d'uso non ammessa: attività logistica di superficie operativa maggiore di 30.000 mq, lavorazioni dei rifiuti.  
 Area filtrante = 15 % superficie comparto attuativo;  
 Parcheggi privati = 1 posto auto ogni 100 mq. di SL e comunque da valutarsi attraverso apposito studio.

Finalità urbanistica dell'ambito: ampliare il sistema produttivo territoriale, garantire il collegamento viario nord/sud al servizio dell'intero comparto produttivo comunale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna, la realizzazione del collegamento viario nord sud.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: Realizzazione di una cortina vegetale lungo i confini dell'Ambito di trasformazione produttivo, con gli ambiti agricoli. La recinzione fissa deve essere realizzata in adiacenza delle aree pavimentate dell'Ambito di trasformazione, mentre le opere a verde devono essere costruite all'esterno, in modo tale da mitigare l'impatto visivo e rendere il margine morbido. Realizzazione di parcheggi alberati, ove previsti. Per quanto concerne la realizzazione dei percorsi ciclopedonali è auspicabile che tra la sede stradale ed il percorso venga realizzata una fascia, di larghezza non inferiore al metro, costituita principalmente da siepi; sarebbe inoltre auspicabile che i filari alberati adiacenti a tali percorsi siano posizionati sul margine esterno all'ambito di trasformazione, a confine con le aree seminative. Realizzazione di viali alberati lungo i margini interni dell'Ambito di trasformazione produttivo. Realizzazione di verde pensile e/o pannelli solari sui tetti degli insediamenti. Sgravi dell'1% alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, per la realizzazione di soluzioni a verde pensile e/o pannelli fotovoltaici.



 AT - Perimetro identificativo

 AT - Perimetro identificativo

 Metanodotto

 Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

 Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18

 Vincolo aeronautico correlato alla presenza dell'aeroporto Bergamo - Orio al Serio: area costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna (pari a 347.95 m s.l.m.)

one idraulica

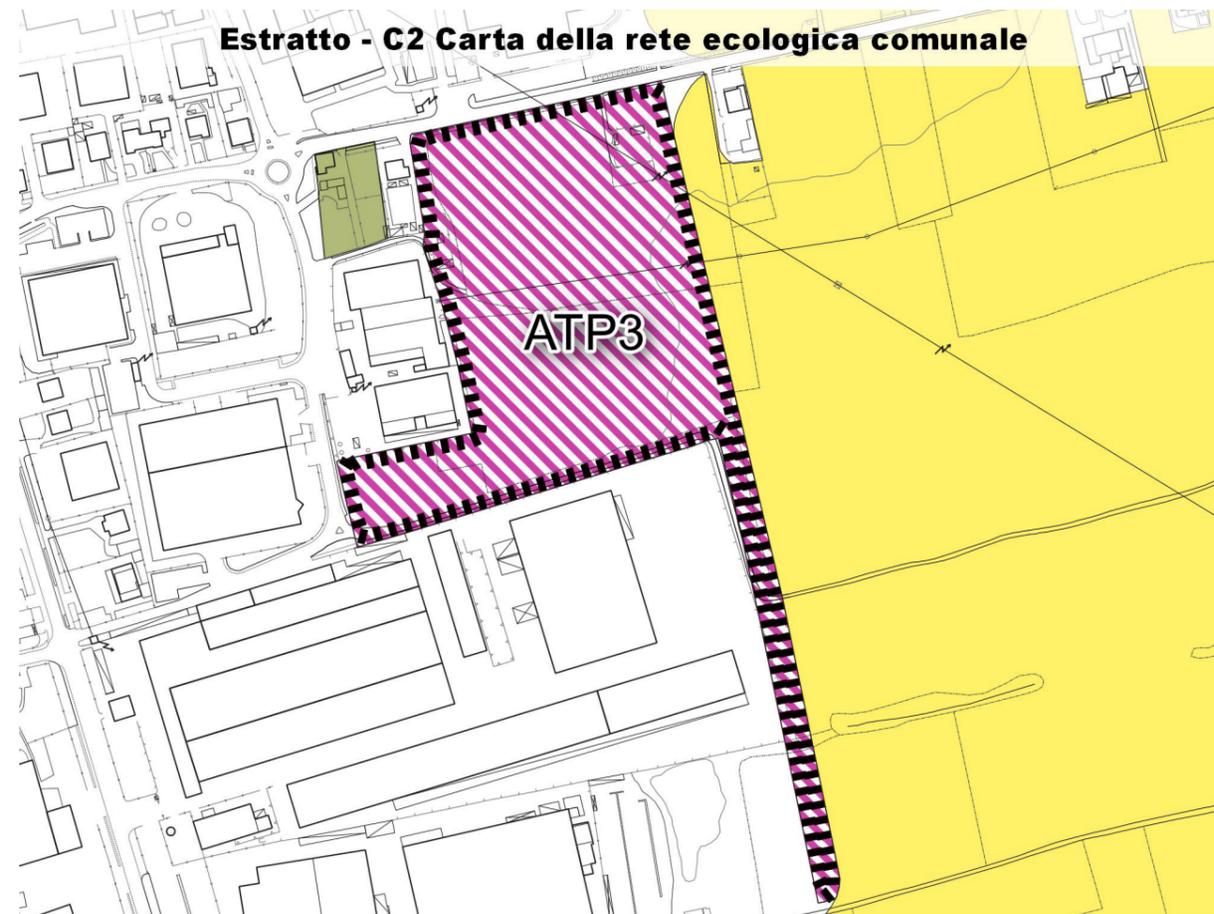
**NOTE**

Dall'analisi dell'ortofoto è possibile rilevare come tutte le aree dell'ambito risultino attualmente destinate ad attività agricola.

**NOTE**

L'unico vincolo sovraordinato insistente sull'area è dato dal tracciato dell'elettrodotto da 132 kv le cui DPA sono riportate in cartografia.

L'ambito si trova in aree a rischio archeologico e dunque nel sottosuolo potrebbero essere conservate stratigrafie e strutture tutelate ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004



AT - Perimetro identificativo

**Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**

Ambiti di trasformazione produttivi

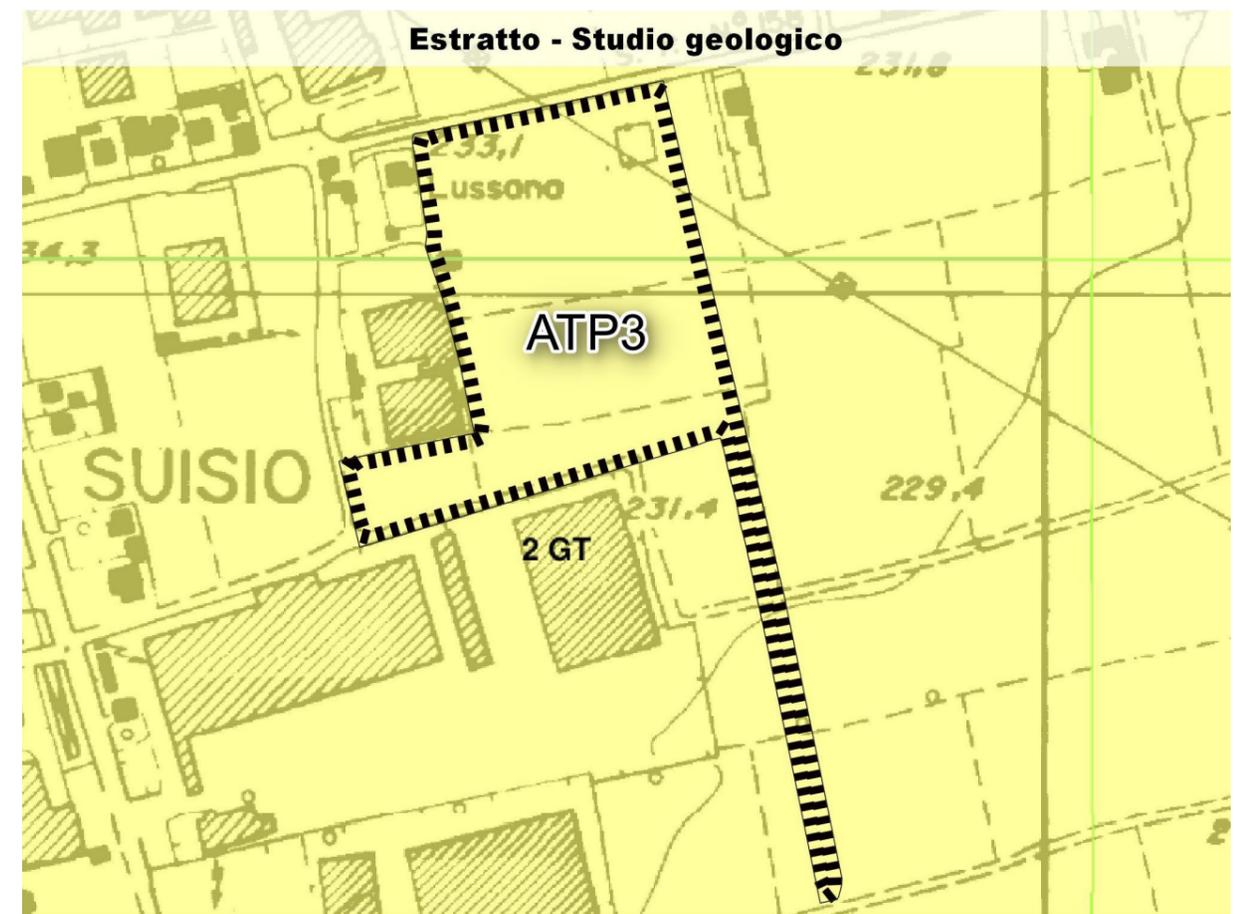
**Aree di supporto**

Aree agricole

Verde urbano

**NOTE**

La presenza di elementi significativi della REC (ambiti agricoli strategici) conferiscono alle aree dell'ambito potenziali capacità di interferenza negativa sugli ecosistemi da tutelare. Per questa ragione la progettazione dell'ambito è assoggettata a specifiche forme di attenzione paesistico ambientale per la mitigazione degli impatti.



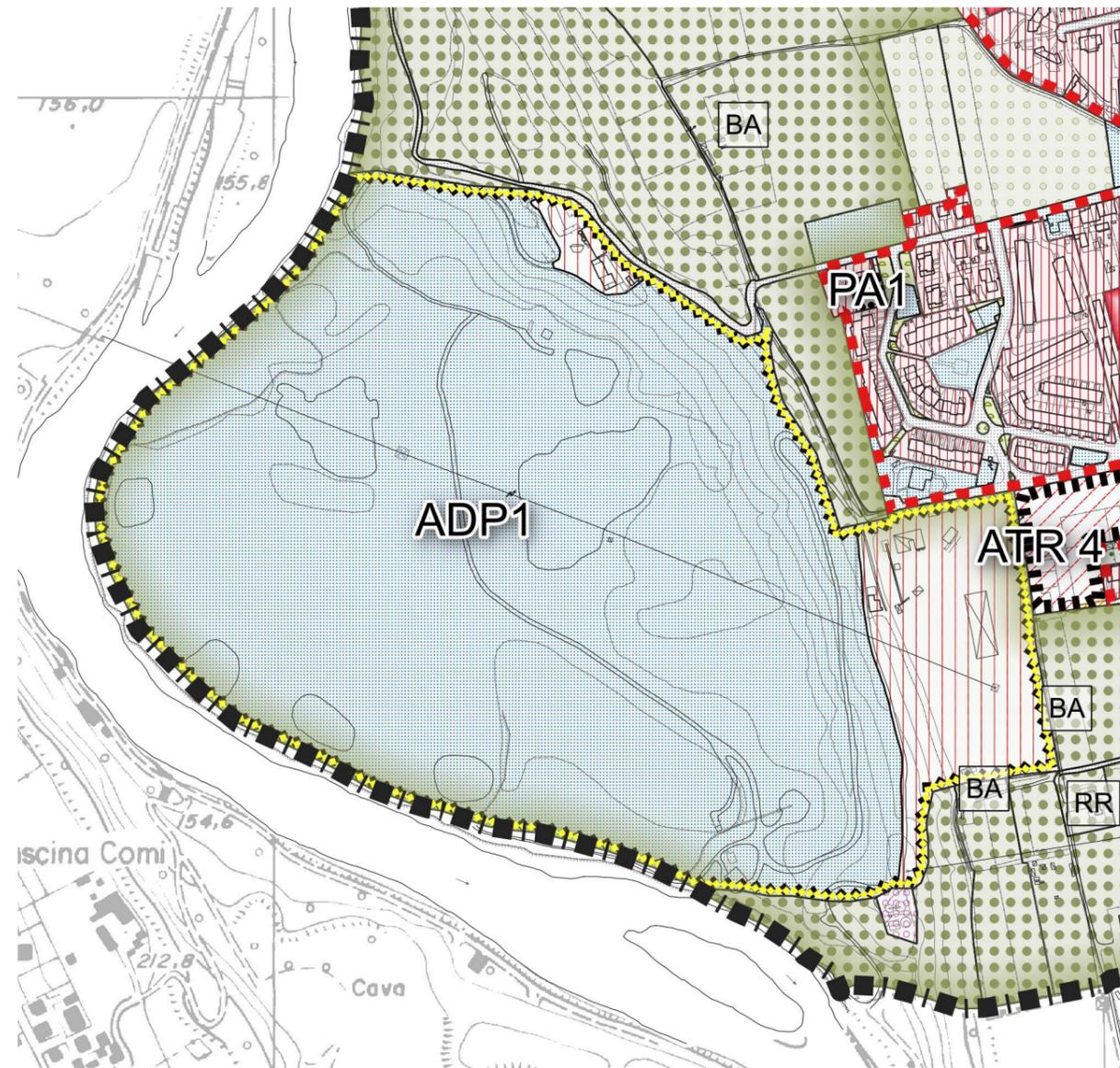
AT - Perimetro identificativo

2GT - Problematriche di tipo geotecnico

**NOTE**

L'ambito non presenta particolari criticità sotto il profilo geologico, idraulico e geotecnico.

## ADP 1 - AREA CAVA



- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Confine comunale</li> <li>▣ ADP - Perimetro aree soggette ad Accordo Di Programma di nuova previsione</li> <li>▣ Tessuto urbano consolidato</li> <li>▣ Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale</li> <li>▣ R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale</li> <li>▣ Ambito di riqualificazione edilizia ed ambientale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ A2 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica</li> <li>▣ A4 - Ambiti agricoli assoggettati al regime vincolistico del parco Adda Nord</li> <li>▣ Parco Adda Nord</li> <li>▣ Aree normate dal Piano dei Servizi</li> <li>▣ Aree funzionali a nuove opere di regi</li> <li>▣ Aree per impianti tecnologici</li> <li>▣ Aree per la viabilità esistente</li> <li>▣ Aree di rispetto della viabilità</li> <li>▣ Aree per la viabilità in progetto</li> </ul> |
|--|---|

### LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto si colloca a sud ovest del tessuto urbano consolidato, al confine con il fiume Adda, totalmente interno al Parco regionale.

### DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 378.766

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 350.000

Modalità attuativa: obbligatorio Accordo di Programma tra Comune di Suisio ed Ente Parco Adda Nord

Indice di edificabilità fondiaria: IE = da definirsi in sede di ADP.

Superficie coperta massima: da definirsi in sede di ADP

Indice di perequazione: IP = da definirsi in sede di ADP

H = da definirsi in sede di ADP;

Destinazione d'uso prevalente: servizi di interesse pubblico, attività ludico ricreativa; turistica e ricettiva unicamente all'interno delle aree specificatamente individuate.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: commerciale (solo negozi di vicinato al servizio delle aree ricreative e turistico ricettive)

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva, agricola, residenziale.

Area filtrante = 70 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = da valutarsi attraverso apposito studio.

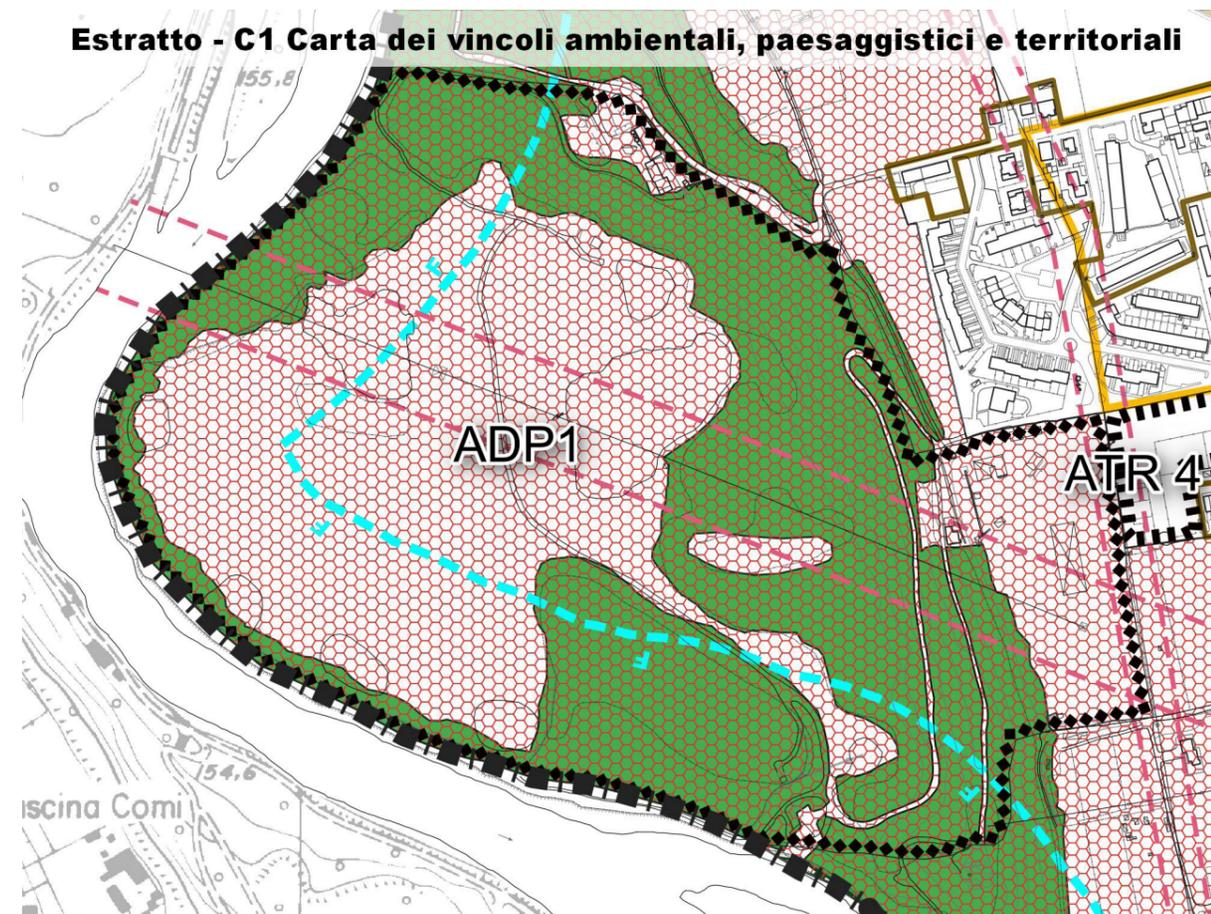
Finalità urbanistica dell'ambito: riqualificare attraverso nuove funzioni gli ambiti di cava cessata e non recuperata sotto il profilo ambientale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna, l'accessibilità, la messa in sicurezza delle aree, la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle eventuali indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Prescrizioni specifiche: L'intervento, definito anche di rigenerazione urbana e territoriale, dovrà prevedere il recupero dell'area sotto il profilo ambientale e naturalistico con l'insediamento di nuove funzioni turistico ricettive e ricreative. L'intera operazione urbanistica dovrà essere gestita dagli enti pubblici (Comune di Suisio e Parco Adda Nord) con la partecipazione del privato. L'operazione dovrà garantire agli enti pubblici il recupero dei crediti vantati nei confronti dei proprietari attuali delle aree di cava cessata.

L'attuazione degli interventi dovrà essere subordinata alla procedura di Valutazione di Incidenza che assicuri uno sviluppo dell'area in maniera pienamente compatibile con gli habitat e le specie presenti. Ai fini del recupero dell'ambito, con l'obiettivo di orientare correttamente le modalità di intervento sull'area, è necessario predisporre un'indagine ambientale volta a determinare l'eventuale presenza di terreni di riempimento e a caratterizzarli mediante la predisposizione delle indagini geognostiche volte a escludere che vi siano state contaminazioni delle matrici ambientali nel sito. Stante la presenza di aree adibite a ex vasche di decantazione e alla lavorazione degli inerti, la suddetta indagine dovrà interessare anche queste zone.



- ▬ Confine comunale
- ▬▬ ADP - Perimetro aree soggette ad Accordo Di Programma di nuova previsione

- ▬ Confine comunale
- ▬▬ ADP - Perimetro aree soggette ad Accordo Di Programma di nuova previsione
- - Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti
- Perimetro del centro edificato ai sensi della legge 865/71 Art. 18
- Ambito di rispetto dai fiumi - D.lgs 42/2004 art. 142 lettera c
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.lgs 42/2004 art. 136  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di rispetto del fiume Adda per la parte ricadente nel Comune di Suisio - D.R. 525 del 06/02/1985
- ▨ Parco Adda Nord
- Aree boscate - D.lgs 42/2004 art. 142 lettera g

one idraulica

#### NOTE

L'analisi dell'ortofoto evidenzia come l'area abbia bisogno di importanti interventi di recupero ambientale e funzionale.

#### NOTE

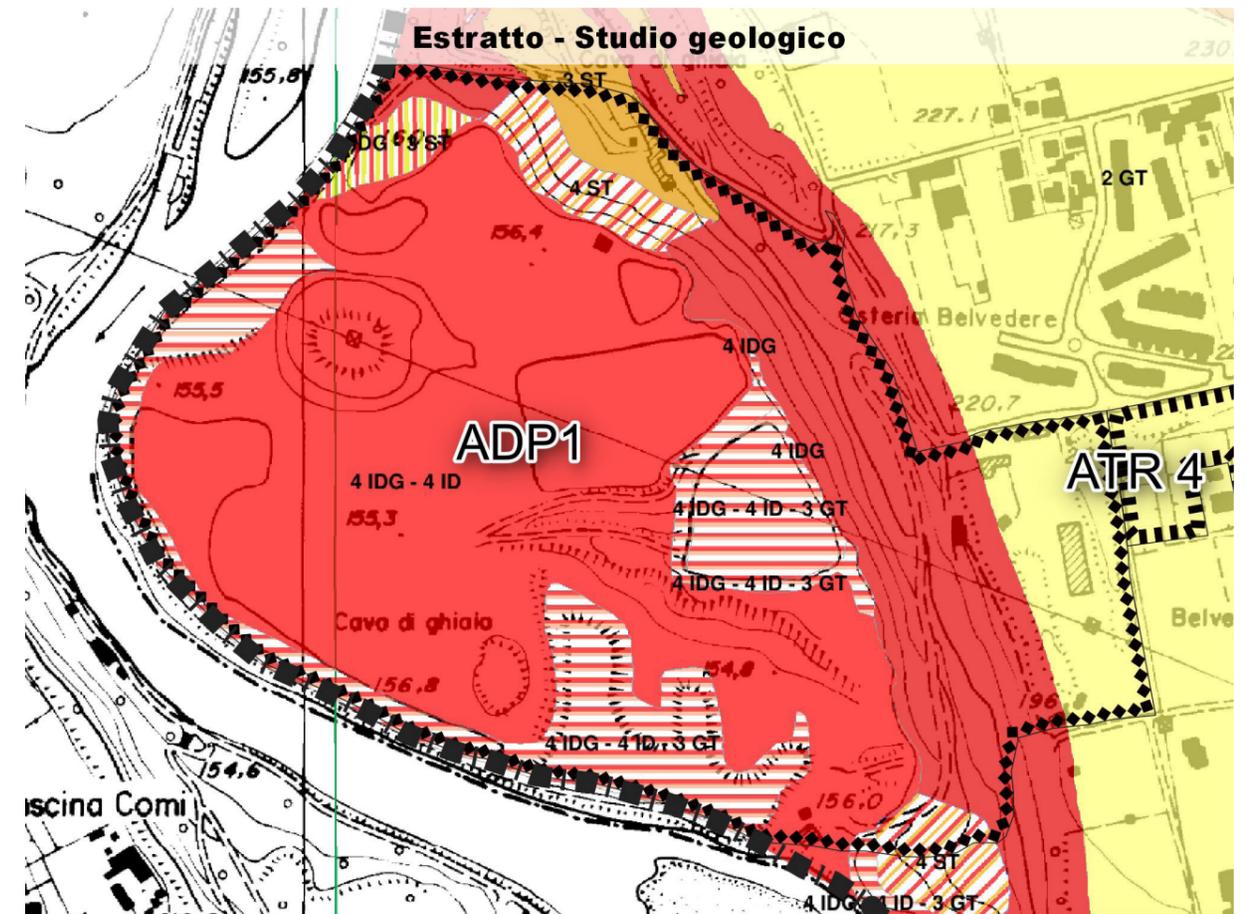
L'area risulta interamente ricompresa nel perimetro del Parco Adda Nord, parzialmente boscata (per rinaturalizzazione spontanea post escavazione) ed è interessata dai vincoli ex Dlgs 42/2004 art. 142 lett. c e dal transito in senso trasversale di un elettrodotto ad alta tensione.



- Confine comunale
- ▣ ADP - Perimetro aree soggette ad Accordo Di Programma di nuova previsione
- Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica comunale**
- ▨ Ambiti di trasformazione e Piani Attuativi residenziali
- Zone di riqualificazione ecologica**
- ▣ Area degradata da riqualificare
- Corridoi**
- ▨ Corridoi fluviali
- ▨ Corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano
- Nodi della rete**
- ▨ Parco Adda Nord
- ▨ Aree boscate

**NOTE**

Rilevante risulta essere il comparto ai fini del sistema della Rete Ecologica Comunale e, pertanto, ogni intervento dovrà essere attentamente valutato e realizzato al fine di valorizzare e potenziare gli aspetti naturalistici dell'area.



- Confine comunale
- ▣ ADP - Perimetro aree soggette ad Accordo Di Programma di nuova previsione
- ▨ 2GT - Problematriche di tipo geotecnico
- ▨ 3ST - Instabilità di versanti
- ▨ 4IDG - 4ID - 3GT
- 4IDG: Problematriche di tipo idrogeologico
- 4ID: Problematriche di tipo idraulico
- 3ST: Instabilità dei versanti
- ▨ 4IDG-3ST
- 4IDG: Problematriche di tipo idrogeologico
- 3ST Instabilità dei versanti
- ▨ 4ST - Instabilità dei versanti
- ▨ 4IDG - 4ID
- 4IDG: Problematriche di tipo idrogeologico

**NOTE**

Sarà compito del procedimento di Accordo di Programma affrontare le diffuse criticità geologiche ed idrogeologiche presenti, valutando l'entità e la tipologia degli interventi ammessi in funzione della sicurezza che potrà essere garantita alle opere in progetto.