

COMUNE DI FARA GERA D'ADDA  
PROVINCIA DI BERGAMO  
VARIANTE PARZIALE N. 1/2004 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**RELAZIONE TECNICA**



comune di  
**FARA GERA D'ADDA**  
Provincia di Bergamo

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE PARZIALE N° 1/2004**

**FASCICOLO A) – RELAZIONE TECNICA**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 07/10/2005**

ottobre 2005

il progettista  
dott. Ing. **MARCO BONETTI**

Marco Bonetti ingegnere

## RELAZIONE TECNICA

### **PREMESSA**

La presente variante n. 1/2004 al Piano Regolatore Generale vigente è stata predisposta a seguito dell'incarico professionale affidato allo scrivente con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 in data 19 giugno 2002

Il comune di Fara Gera d'Adda è dotato di Piano Regolatore Generale vigente ed approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 49025 del 13 marzo 2000.

Successivamente alla data di approvazione sono state apportate le seguenti modificazioni in seguito all'approvazione definitiva delle seguenti varianti:

- Modificazione al P.L.U. n. 7 approvata con deliberazione di C.C. n. 39 del 27 settembre 2001 ai sensi della L.R. 23/97;
- Variante alle N.T.A. approvata con deliberazione di C.C. n. 54 del 12 dicembre 2001 ai sensi della L.R. 23/97;
- Variante parziale n. 1/2002 con procedura ordinaria adottata definitivamente con deliberazione di C.C. n. 47 del 27/09/2002
- Variante Parziale alle N.T.A. approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 14150 dell' 8 agosto 2003.
- Variante ai sensi della L.R. 23/97 di Piano di Recupero Residenziale-Comparto 1, approvata con deliberazione di C.C. n. 40 e n. 41 del 2003.

L'avviso di avvio di procedimento per la predisposizione della variante è stato predisposto e pubblicato in data 13 giugno 2002 secondo le modalità previste dall'art. 3 punto 14 – lettera a) – della L.R. 5/01/2001 n. 1.

### **CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La variante urbanistica riguarda in totale 14 ambiti individuati sul territorio comunale di cui gli ambiti dal n° 1 al n° 13 per i motivi sotto riportati, mentre l'ambito n° 14 è stato introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 5 presentata dalla SIDER GHEZZI SRL in sede di approvazione definitiva della presente Variante Parziale.

Le motivazioni sottese alle scelte che hanno condotto l'Amministrazione comunale a predisporre la variante sono sostanzialmente le seguenti:

1. dare un concreto impulso alla dotazione e conseguente realizzazione di nuove attrezzature a standard sul territorio comunale attraverso la individuazione di nuovi piani attuativi;
2. inserire nuovi ambiti di proprietà comunale per lo sviluppo degli insediamenti residenziali e artigianali;
3. dare soddisfazione ad alcune richieste finalizzate al consolidamento della presenza di realtà produttive locali sul territorio comunale;
4. apportare alcuni aggiornamenti all'azonamento vigente a seguito della evoluzione di strumenti attuativi convenzionati in atto e della dismissione di alcune destinazioni d'uso in edifici pubblici;

## RELAZIONE TECNICA

5. apportare alcune correzioni di natura cartografica all'azzonamento vigente a seguito della presa d'atto di modificazioni introdotte da interventi pubblici o di perfezionamenti cartografici all'azzonamento vigente;
6. modificazioni riduttive di alcuni indici urbanistici;
7. recepimento della perimetrazione del Piano di assetto idrogeologico del bacino del fiume Po in campo urbanistico ai sensi della L. 183/89 e della D.G.R. 11.02.2001 n° 7365.
8. recepimento delle prescrizioni tecniche relative alle classi di fattibilità come riportate nella relazione geologica di supporto al PRG.
9. recepimento del piano di zonizzazione acustica.

Sulla base delle sopraccitate motivazioni gli ambiti di variante vengono configurati come di seguito descritto.

Rientrano nella competenza della prima motivazione i seguenti ambiti:

### **AMBITO URBANISTICO 2 – via Veneziana Badalasco**

I terreni interessati sono attualmente coltivati, accessibili da una traversa della via Veneziana Badalasco.

Secondo il P.R.G. vigente l'area è destinata a zona E2 (parte) e attrezzature sportive (parte).

La proposta formulata prevede la localizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale la cui attuazione sarà assoggettata a pianificazione attuativa.

L'attuazione degli interventi sulla nuova zona sarà normata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti integrato con la previsione volumetrica definita.

All'interno del perimetro del piano attuativo vengono individuate aree per standard in corrispondenza del confine con l'oratorio parrocchiale ed in connessione con arterie stradali esistenti e di nuova previsione.

La scelta sottesa alla proposta è stata quella di separare nettamente la zona edificabile con quella destinata ad ospitare strutture di uso pubblico in modo da rendere queste ultime il più possibile elemento di arricchimento alla località di Badalasco.

L'operazione urbanistica comporta anche la realizzazione di un nuovo collegamento tra la nuova area a standard a destinazione pubblica con la via per Treviglio in modo da decongestionare la viabilità esistente caratterizzata da un calibro estremamente esiguo.

### **AMBITO URBANISTICO 3 – via dei Dossi**

L'operazione riguarda anch'essa una porzione di territorio in località Badalasco.

I terreni interessati sono attualmente coltivati, accessibili dalla via dei Dossi e dalla via per Treviglio.

Secondo il P.R.G. vigente l'area è destinata a standard e confinano con un edificio scolastico e con una porzione di area che ospita un'attrezzatura tecnologica comunale (pozzo di acqua potabile).

## RELAZIONE TECNICA

Anche per questa zona la proposta formulata prevede la localizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale la cui realizzazione sarà assoggettata a pianificazione attuativa.

L'attuazione degli interventi sulla nuova zona sarà normata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti integrato con la previsione volumetrica definita.

All'interno del perimetro del piano attuativo la zona edificabile è localizzata nella porzione superiore del lotto mentre quella per gli standard nella parte inferiore mantenendo il collegamento diretto con l'edificio pubblico esistente.

Nel perimetro di piano attuativo viene altresì inserito a carico degli attuatori delle operazioni edificatorie l'adeguamento viario di un tratto di via dei Dossi.

Rientrano nella competenza della seconda motivazione i seguenti ambiti:

### **AMBITO URBANISTICO 1 – via Tarocchette/via dei prati grandi**

L'operazione riguarda un lotto attualmente incolto compreso tra via Tarocchette e largo IV Novembre all'interno di un ambito già edificato caratterizzato da interventi di edilizia economica e popolare eseguiti in passato.

Secondo il P.R.G. vigente l'area è destinata a "verde pubblico" ed ha una superficie territoriale di circa mq 6.500.

Nell'azonamento di variante l'area è destinata a zona residenziale con vincolo di preventiva pianificazione attuativa.

La nuova previsione urbanistica prevede che l'attuazione degli interventi edilizi comprenda la realizzazione delle infrastrutture viarie di nuovo impianto e l'adeguamento dei sedimi stradali attuali.

### **AMBITO URBANISTICO 5 – via dei Crederi**

Si tratta della modificazione urbanistica di un lotto all'interno della zona urbanizzata del territorio comunale compreso tra via dei Crederi e via Martiri di Cefalonia e Corfù.

Secondo il P.R.G. vigente l'area è destinata a verde pubblico.

La previsione introdotta dalla variante urbanistica prevede la possibilità edificatoria a carattere produttivo subordinata ad una preventiva pianificazione attuativa: la nuova zona urbanistica sarà *D4 insediamento produttivo di espansione*.

L'attuazione degli interventi sulla nuova zona sarà normata dall'articolo 30 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

All'interno del perimetro del previsto piano di attuazione vengono espressamente individuati un nuovo tratto viario di collegamento tra le due vie pubbliche sopraccitate ed una zona a parcheggio pubblico lungo via Martiri di Cefalonia e Corfù.

Quest'ultima scelta è motivata dalla necessità di potenziare i parcheggi pubblici esistenti in modo da soddisfare le necessità attuali ed emergenti dallo sviluppo urbanistico complessivo del territorio comunale.

L'esecuzione delle due nuove infrastrutture dovrà essere messa a carico dell'attuatore del piano attuativo all'interno degli accordi convenzionatori.

## RELAZIONE TECNICA

Rientrano nella competenza della terza motivazione i seguenti ambiti:

### **AMBITO URBANISTICO 4 – S.P. Canonica-Cassano d'Adda/via Veneziana Badalasco**

Si tratta di una modificazione urbanistica che interessa una porzione del territorio comunale attiguo alla zona produttiva esistente compresa tra la Strada Provinciale 184 bis Canonica-Cassano e la via Veneziana Badalasco.

Secondo il P.R.G. vigente l'area è attualmente destinata parte a zona E2 e parte a zona E1.

La previsione introdotta dalla variante urbanistica consente l'estensione della zona produttiva attigua attraverso un intervento di carattere attuativo: la nuova zona urbanistica sarà *D4 insediamento produttivo di espansione* e gli interventi saranno normati da quanto già previsto attualmente dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione vigenti.

Viene colta l'occasione di tale variazione per introdurre una modifica all'attuale assetto della viabilità attraverso la previsione di un nuovo svincolo a rotonda tra la Strada Provinciale 184 bis Canonica-Cassano e la via Veneziana Badalasco in modo tale da garantire una corretta fluidità del traffico veicolare unitamente ad un adeguato indice di sicurezza stradale.

Tutte le modificazioni di carattere viario – sia quelle previste nel nuovo assetto urbanistico che quelle che potrebbero emergere durante il perfezionamento dello strumento attuativo degli interventi – dovranno essere necessariamente messe a carico degli attuatori del piano all'interno del rapporto convenzionatorio con l'amministrazione comunale.

### **AMBITO URBANISTICO 9 – strada statale Padana Superiore n. 11**

La modificazione introdotta all'interno del perimetro del piano attuativo a carattere produttivo – già previsto dal P.R.G. vigente – introduce la possibilità di reperire all'interno della s.l.p. convenzionata una superficie non superiore a mq 500.00, finalizzata a consentire lo svolgimento di un'attività di carattere commerciale connessa a quella prevalente.

## RELAZIONE TECNICA

Rientrano nella competenza della quarta motivazione i seguenti ambiti:

### **AMBITO URBANISTICO 6 – via dei Crederi – P.A. 93**

La modificazione cartografica introdotta nell'azzonamento consiste nella sostituzione della destinazione "C zona residenziale di espansione e nuovo impianto" in "B4 zona di espansione in fase di attuazione" in quanto il piano attuativo previsto è stato già oggetto di convenzionamento ed è in fase di realizzazione.

Nello specifico trattasi di un piano di lottizzazione individuato come P.A. 93 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.     in data     e la successiva convenzione è stata stipulata in data     al n.     di rep.

### **AMBITO URBANISTICO 10 – via Martiri di Cefalonia Corfù**

La modificazione cartografica introdotta nell'azzonamento consiste nella sostituzione della destinazione "D4 zona per insediamenti di espansione" in "D3 zona per insediamenti in fase di attuazione" in quanto il piano attuativo previsto è stato già oggetto di convenzionamento ed è in fase di realizzazione.

Nello specifico trattasi di due piani attuativi individuati come P.A. 113 e P.A. 114 approvati rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 in data 21/11/2001 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 in data 06/08/2002, le successive convenzioni sono state stipulate in data 27/02/2002 al n. 306 di Rep. e in data 08/10/2002 al n. 384 di rep.

### **AMBITO URBANISTICO 11 – via dei Quadretti**

Anche per questa zona la modificazione cartografica introdotta nell'azzonamento consiste nella sostituzione della destinazione "D4 zona per insediamenti di espansione" in "D3 zona per insediamenti in fase di attuazione" in quanto il piano attuativo previsto è stato già oggetto di convenzionamento ed è in fase di realizzazione.

Nello specifico trattasi di un piano di lottizzazione individuato come P.A. 117 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 03/05/1999 e la successiva convenzione è stata stipulata in data 26/05/1999 al n. 75 di rep.

### **AMBITO URBANISTICO 12 – strada statale Padana Superiore n. 11**

Anche per questa zona la modificazione cartografica introdotta nell'azzonamento consiste nella sostituzione della destinazione "D4 zona per insediamenti di espansione" in "D3 zona per insediamenti in fase di attuazione" in quanto il piano attuativo previsto è stato già oggetto di convenzionamento ed è in fase di realizzazione.

Nello specifico trattasi di un piano di lottizzazione individuato come P.A. 116 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 in data 06/08/2002 e la successiva convenzione è stata stipulata in data 23/09/2002 al n. 381 di rep.

### **AMBITO URBANISTICO 13 – via don Sturzo**

L'ambito in esame risulta inserito in zona B4 piani attuativi con standard localizzato.

Tale piano denominato P.A. 95-161 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 in data 30/10/1998 e la successiva convenzione è stata stipulata in data 18/03/1999 al n. 59 di rep. e secondo il relativo azzonamento l'area a standard per parcheggio pubblico risulta localizzata sul lato nord del piano attuativo.

La modificazione cartografica introdotta dalla variante consiste nella rimozione della localizzazione del parcheggio nell'azzonamento e nella possibilità per i lottizzanti di ridistribuire la superficie a parcheggio convenzionata – che rimane invariata in termini quantitativi – all'interno del perimetro del piano attuativo.

**RELAZIONE TECNICA**

Rientrano nella competenza della quinta motivazione i seguenti ambiti:

**AMBITO URBANISTICO 7 – scuola materna in via Ronchi**

A fronte del nuovo assetto del plesso scolastico previsto si è adeguata la viabilità circostante alla nuova impostazione progettuale.

La modifica cartografica ha comportato – in compensazione – la riduzione dell'area a verde pubblico e l'estensione delle aree per standard.

**AMBITO URBANISTICO 8 – via Giovanni Pascoli**

La modificazione cartografica introdotta nell'azzoneamento recepisce la presenza di un lotto edificato a destinazione residenziale esistente all'interno di una zona "B5 di ristrutturazione urbanistica".

L'attuazione dell'intervento edificatorio residenziale è stato oggetto di concessione edilizia n. 20/10 del 1° aprile 1985.

Alla luce di quanto sopra la variante inserisce questo lotto in zona "B2 di contenimento".

## RELAZIONE TECNICA

### RIDUZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

In coerenza al contenuto della variante n. 1/2002 – con la quale è stato ridefinito a 0,9 mc/mq l'indice di densità edilizia per le zone di contenimento B2 – la variante n. 1/2004 estende la citata ridefinizione anche agli ambiti B2/1 “zone di contenimento allo stato di fatto”, B3 “zone di completamento”, B3/1 “zone di completamento art. 22 bis” e C “zone di espansione e nuovo impianto”.

### RECEPIMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME PO IN CAMPO URBANISTICO AI SENSI DELLA D.G.R. 11.02.2001 N° 7365.

Ai sensi dell'art.17, comma 6, della L. 183/89, gli Enti territorialmente interessati hanno l'obbligo di adeguare i propri strumenti urbanistici alle delimitazioni ed alle norme relative alle fasce fluviali contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po, entro nove mesi dalla pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano.

In ottemperanza a quanto sopraccitato la variante n. 1/2004 ha messo in atto le seguenti attività:

- a) recepimento, nelle N.T.A. del P.R.G., delle norme di attuazione del P.A.I. riguardanti le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 5 e 6), 29, 30, 32, 38bis, 39 e art. 41;
- b) tracciamento delle fasce fluviali nella scala delle tavole di azionamento del P.R.G.

### RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITA' COME RIPORTATO NELLA RELAZIONE GEOLOGICA DI SUPPORTO AL P.R.G. AI SENSI DELLA D.G.R. 28.10.2001 N° 7/6645.

In attuazione della D.G.R. 7/6645 del 28.10.2001 e al parere inerente lo studio geologico di supporto al P.R.G. emesso dalla Regione Lombardia il 19.03.2003 con protocollo Z1.2003.13446 sono state recepite le prescrizioni tecniche relative alle classi di fattibilità nel modo seguente:

tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalle carte di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G..

### RECEPIMENTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

In base alla Legge 26.10.1995 n. 447 "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*" al DPCM 01.03.1991 e al DPCM 14.11.97 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*" ai contenuti della Deliberazione 25.06.1993 nr. 5/37724 e del luglio 2002 "*Linee guida per la zonizzazione del territorio comunale della Regione Lombardia*", il Consiglio Comunale di Fara Gera D'Adda ha approvato con Delibera n. 38 del 25.09.2003 il Piano di zonizzazione acustica.

In base a detto Piano, il territorio comunale viene suddiviso in zone che, in base alle differenti tipologie di insediamento presenti, ammettono differenti valori di rumorosità ambientale accettabile.

Scopo principale è la prevenzione del deterioramento delle aree acusticamente non inquinate ed il risanamento di quelle nelle quali l'inquinamento acustico supera i limiti tollerabili, fornendo nello stesso tempo i limiti entro i quali devono essere mantenute le immissioni rumorose da qualsiasi parte esse provengano, allo scopo di tutelare la salute pubblica.

**RELAZIONE TECNICA**

ELENCO DEGLI ELABORATI :

**Fascicoli**

- Relazione tecnica (Fascicolo A)
- N.T.A. vigenti con individuazione delle parti oggetto di variante (Fascicolo B)
- Calcolo delle aree standards (Fascicolo C)
- Relazione Piano dei Servizi (Fascicolo D)
- Relazione di recepimento del Piano Paesistico (Art.24 N.d.A. del P.T.P.R.) (Fascicolo E)
- Valutazione della coerenza delle scelte urbanistiche della var. parz. n. 1/2004 rispetto al P.T.C.P. (Art. 4 comma 3 delle N.d.A. del P.T.C.P.) (Fascicolo F)

**Cartografia**

- Tav. 1 Azzonamento del P.R.G. vigente con individuazione degli ambiti oggetto di variante - scala 1:5000
- Tav. 2 Azzonamento - scala 1:5000
- Tav. 3 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n - Azzonamento - scala 1:2000
- Tav. 4 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n- Piano operativo - scala 1:2000
- Tav. 5 Localizzazione degli ambiti e degli elementi assoggettati alla tutela paesistica (Art.24 N.d.A. del P.T.P.R.) - scala 1:5000
- Tav. 6 Piano dei servizi - scala 1:5000

**Cartografia a supporto del P.R.G. : (Indagine geologica redatta dal Dott.Corrado Reguzzi)**

- Tav. 1 Carta geolitologica con elementi pedologici e geotecnici - scala 1:10000
- Tav. 2 Carta geomorfologica - scala 1:10000
- Tav. 3 Carta idrografica con elementi idrogeologici - scala 1:10000
- Tav. 4 Carta di inquadramento/di dettaglio - scala 1:5000
- Tav. 5 Carta dei vincoli esistenti - scala 1:10000
- Tav. 6 Carta di sintesi - scala 1:5000
- Tav. 7 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n- Carta della fattibilità per le azioni di piano - scala 1:2000