COMUNE DI

SPIRANO

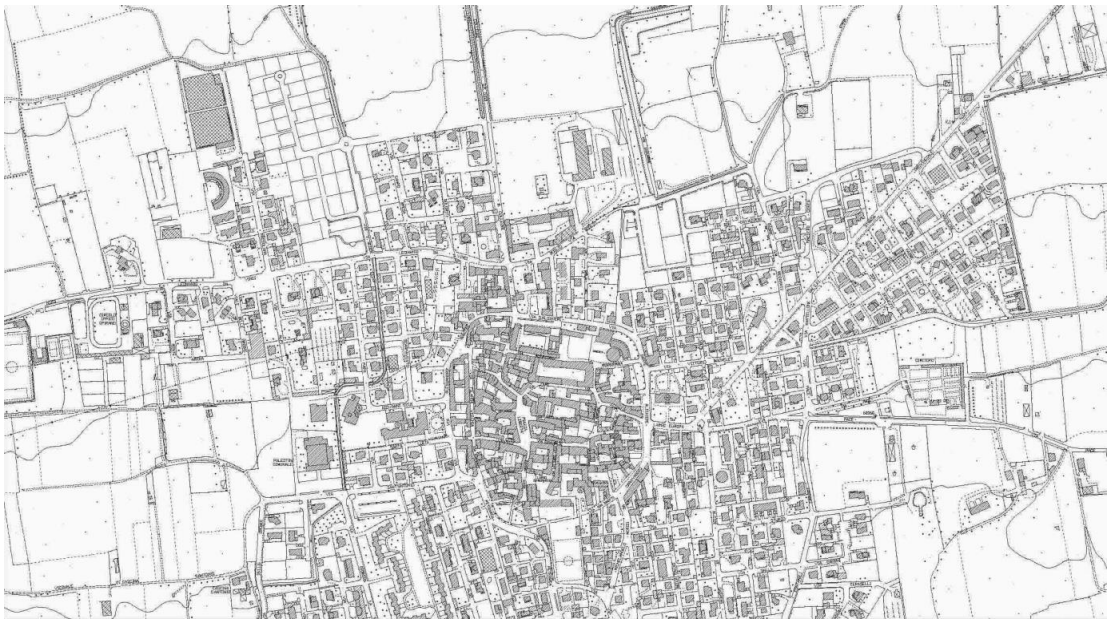
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE 2025

Documento di Piano (art. 8 – L.R. 12/05)

Delibera di **C.C.** di adozione	Delibera di C.C. di approvazione
n.	n.



IL PROGETTISTA

Arch. FAVIO WALTER CATTANEO

IL SINDACO

YURI GRASSELLI

titolo	allegato
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	B
data luglio 2025	agg.

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

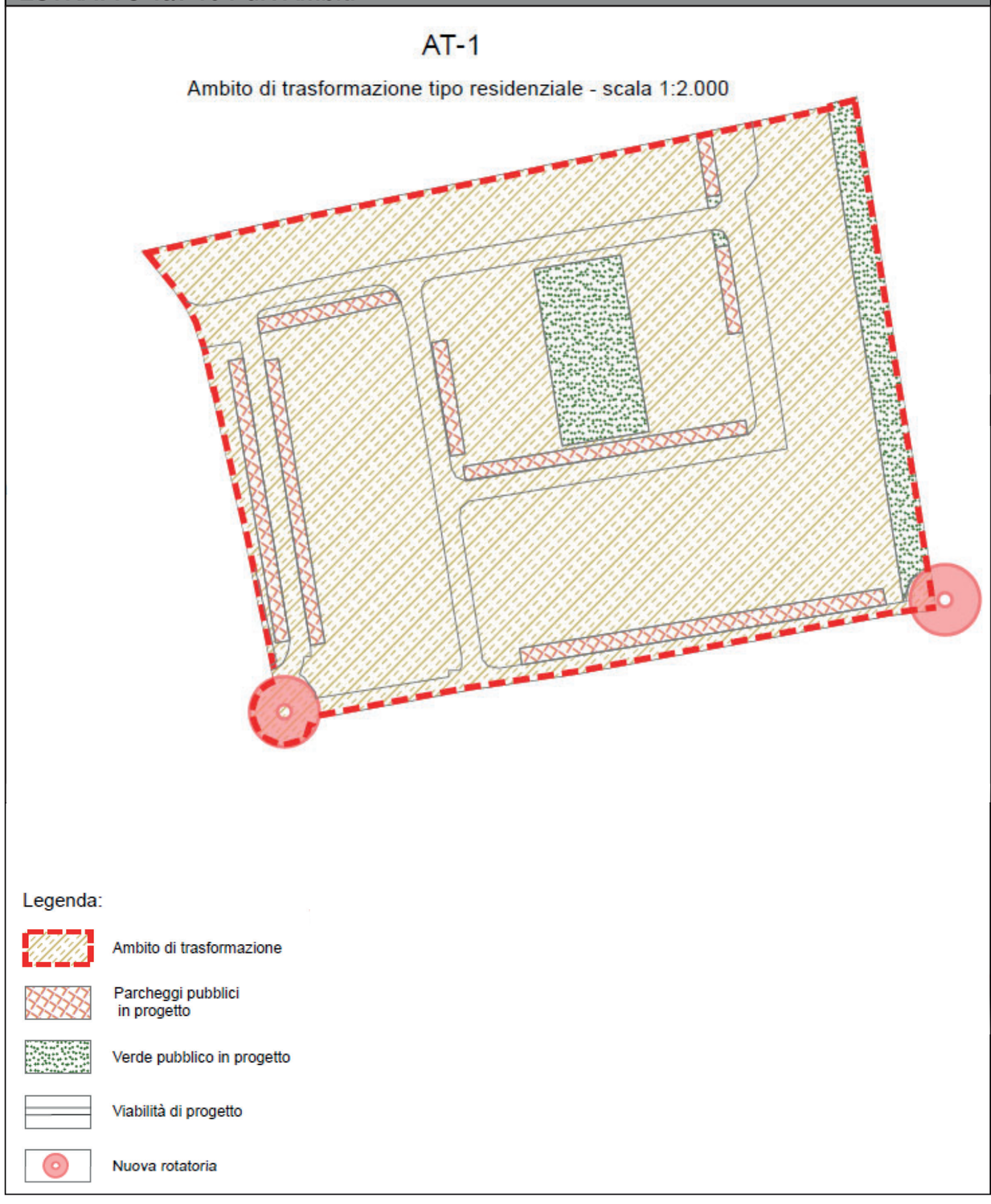
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AT1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

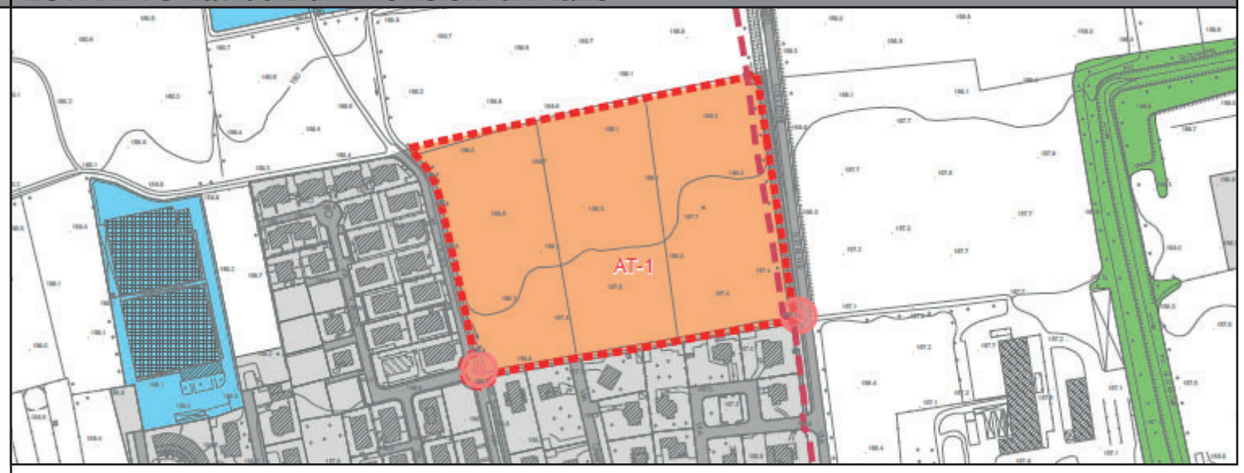
ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000



PARAMETRI DI INTERVENTO

Modalità di intervento:	Piano Attuativo
St:	40.620 m²
Slp:	9.300 m²
V:	27.900 m³
h. max:	9,90 m
Rc:	40%
Ds:	si veda art. 20 NTA PdR
Dc:	minimo 5,00 m
De:	minimo 10,00 m
Destinazione d'uso:	Residenziale
Abitanti insediabili:	186 ab.
Famiglie teoriche:	81
Dotazione di servizi:	7.530 m² di cui: 4.000 m² parcheggio, 3.530 m² verde

INDICAZIONI/ PRESCRIZIONI:

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti si intendono definite in linea di massima, le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazioni attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e gli obiettivi quantitativi del PGT. La puntuale localizzazione degli standard sarà oggetto di verifica nella fase di approvazione del Piano Attuativo.
Il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio preliminare per la valutazione dell'incidenza del progetto sull'ambito di intervento e la definizione dei necessari interventi di compensazione, salvaguardando gli elementi di naturalità presenti e favorendo il mantenimento di connessioni ecologiche con adeguate misure di mitigazione. Il progetto dovrà prevedere opportune opere naturali compensative con l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone in grado di garantire la fruibilità e continuità delle specie arboree, ed una fascia di rispetto e protezione lungo il lato nord, dalla zona produttiva di Viale Piemonte - Viale Lombardia.
I nuovi edifici dovranno prevedere l'obbligo della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti, tramite appositi accorgimenti progettuali, ai fini del riutilizzo per usi quali irrigazione delle aree verdi e alimentazione degli sciaquoni dei bagni; tali accorgimenti concorreranno alla gestione e razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica potabile.
L'eventuale realizzazione della rotatoria sulla S.P. 119 avverrà con costi a carico dei lottizzanti, mediante scomputo di quota parte di OO.UU. secondari.
È possibile far atterrare ulteriori 1.400 m² di Slp, da acquisire dal registro delle volumetrie istituito presso il Comune di Spirano. Per tale volumetria aggiunta dovranno essere reperiti o monetizzati idonei standard urbanistici pari a 1.120² m.

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

AT1

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

ESTRATTO Ortofoto

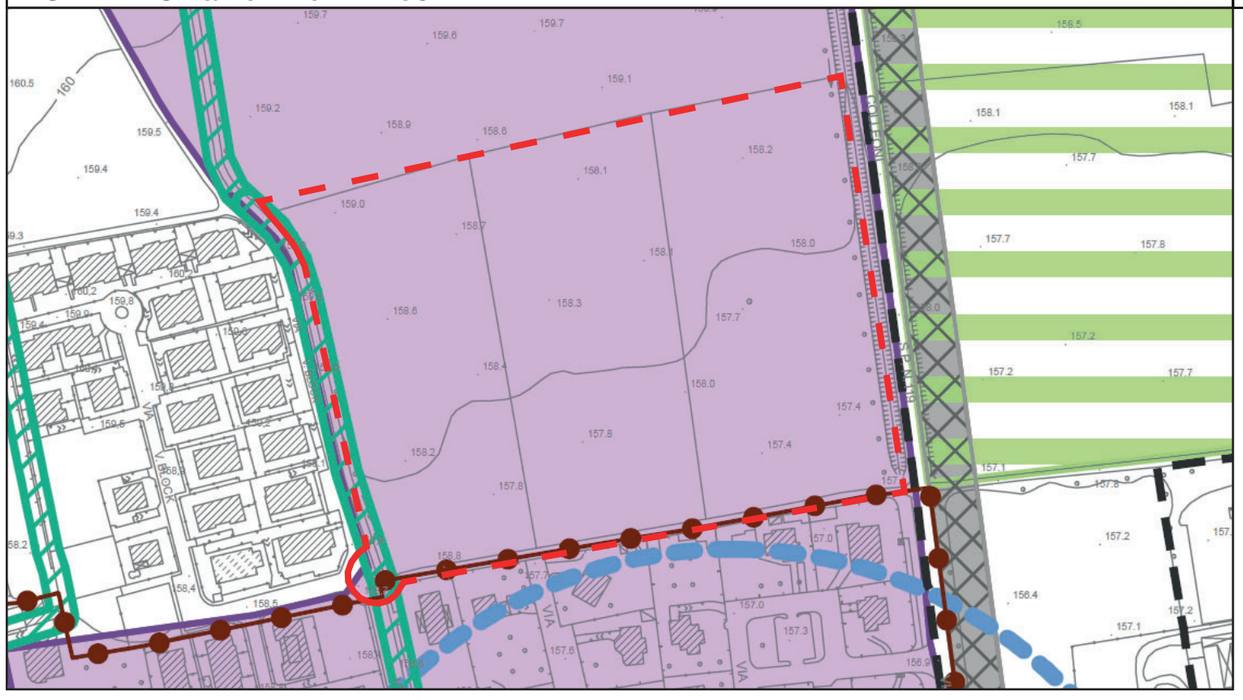
scala 1:3.000

ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

scala 1:3.000

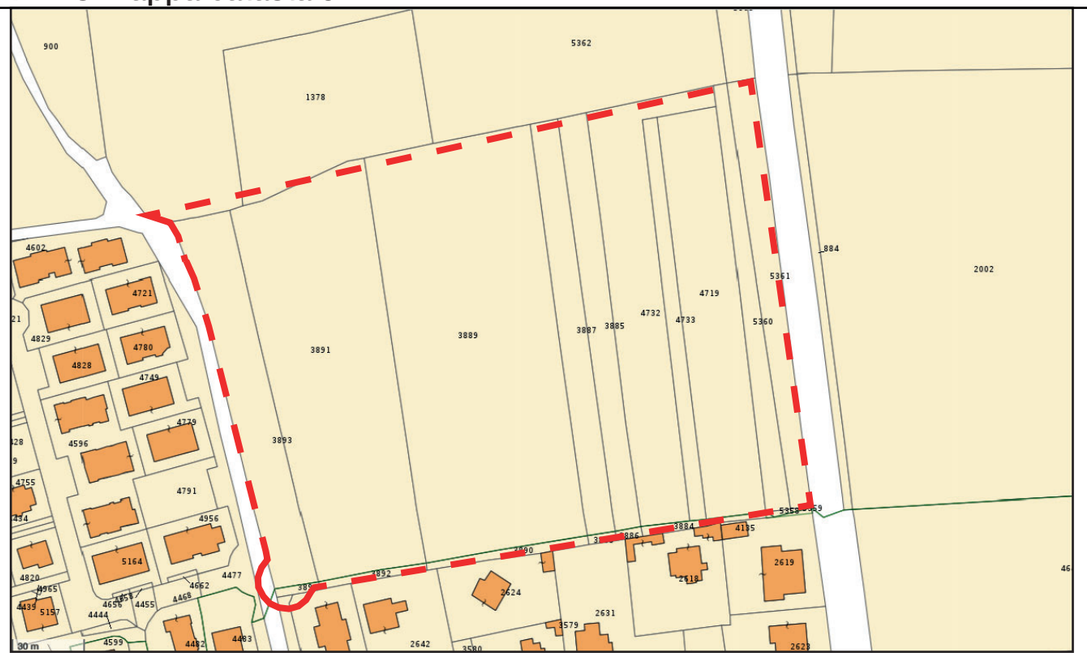
ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:3.000



ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:3.000



VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

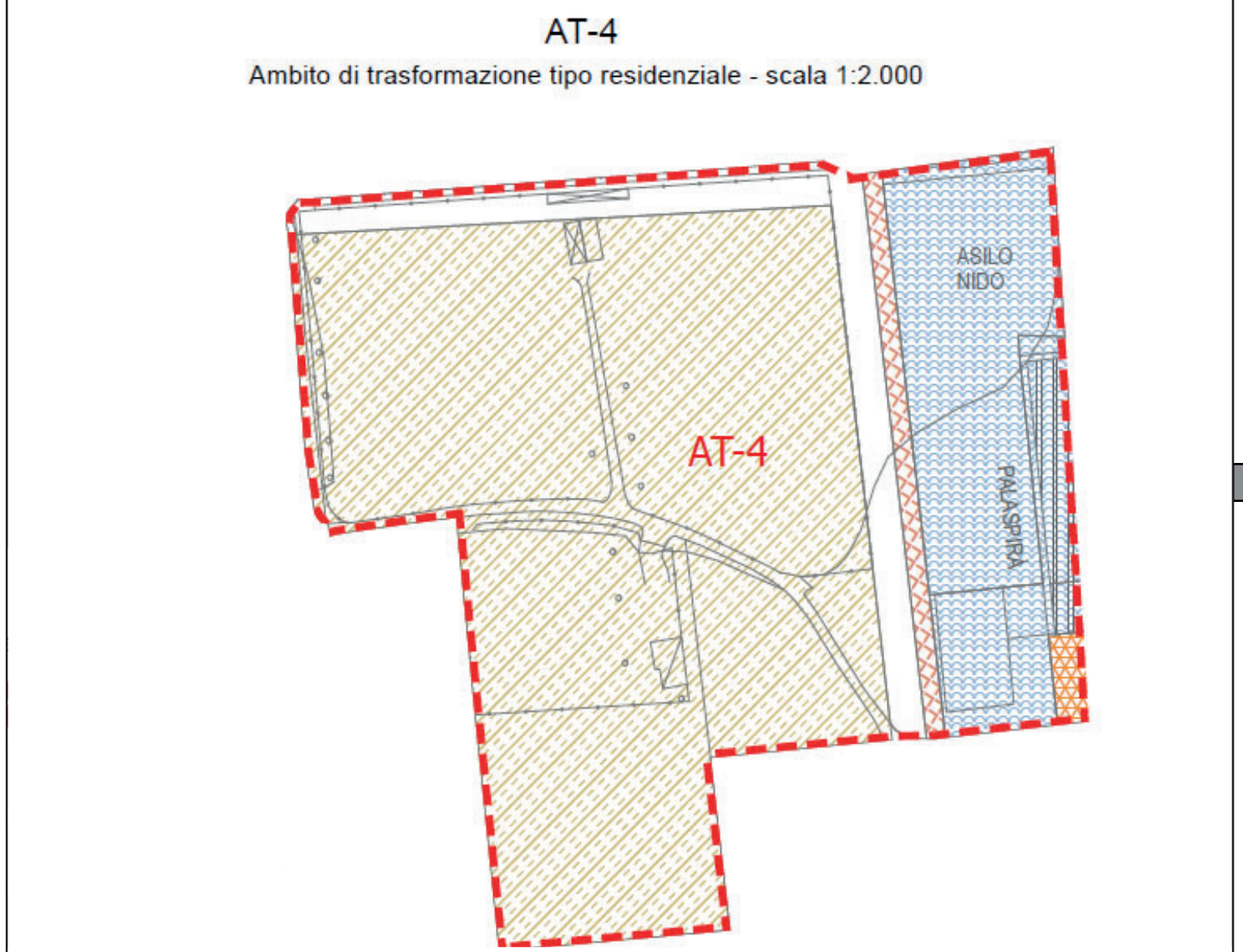
AT4

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



Legenda:

- Ambito di trasformazione
- Zone di interesse comune esistenti
- Parcheggi pubblici esistenti
- Viabilità di progetto
- Parcheggi pubblici in progetto

ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000

PARAMETRI DI INTERVENTO

Modalità di intervento:	Piano Attuativo
St:	34.000 m²
Slp:	7.800 m²
V:	23.400 m³
h. max:	9,90 m
Rc:	40%
Ds:	si veda art. 20 NTA PdR
Dc:	minimo 5,00 m
De:	minimo 10,00 m
Destinazione d'uso:	Residenziale
Abitanti insediabili:	156 ab.
Famiglie teoriche:	68
Dotazione di servizi:	8.000 m² di cui: 3.000 m² parcheggio, 5.000 m² verde e/o altri servizi

INDICAZIONI/ PRESCRIZIONI:

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti si intendono definite in linea di massima, le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazioni attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e gli obiettivi quantitativi del PGT. La puntuale localizzazione degli standard sarà oggetto di verifica nella fase di approvazione del Piano Attuativo.

Il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio preliminare per la valutazione dell'incidenza del progetto sull'ambito di intervento e la definizione dei necessari interventi di compensazione, salvaguardando gli elementi di naturalità presenti e favorendo il mantenimento di connessioni ecologiche con adeguate misure di mitigazione. Il progetto dovrà prevedere opportune opere naturali compensative con l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone in grado di garantire la fruibilità e continuità delle specie arboree.

I nuovi edifici dovranno prevedere l'obbligo della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti, tramite appositi accorgimenti progettuali, ai fini del riutilizzo per usi quali irrigazione delle aree verdi e alimentazione degli sciaquoni dei bagni; tali accorgimenti concorreranno alla gestione e razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica potabile.

È possibile far atterrare ulteriori 1.080 m² di Slp, da acquisire dal registro delle volumetrie istituito presso il Comune di Spirano. Per tale volumetria aggiunta dovranno essere reperiti o monetizzati idonei standard urbanistici pari a 875 mq.

Vista la presenza nel comparto di un'ampia area a servizi pubblici, è possibile monetizzare totalmente i 5.000 m² di servizi a verde e/o altri servizi.

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

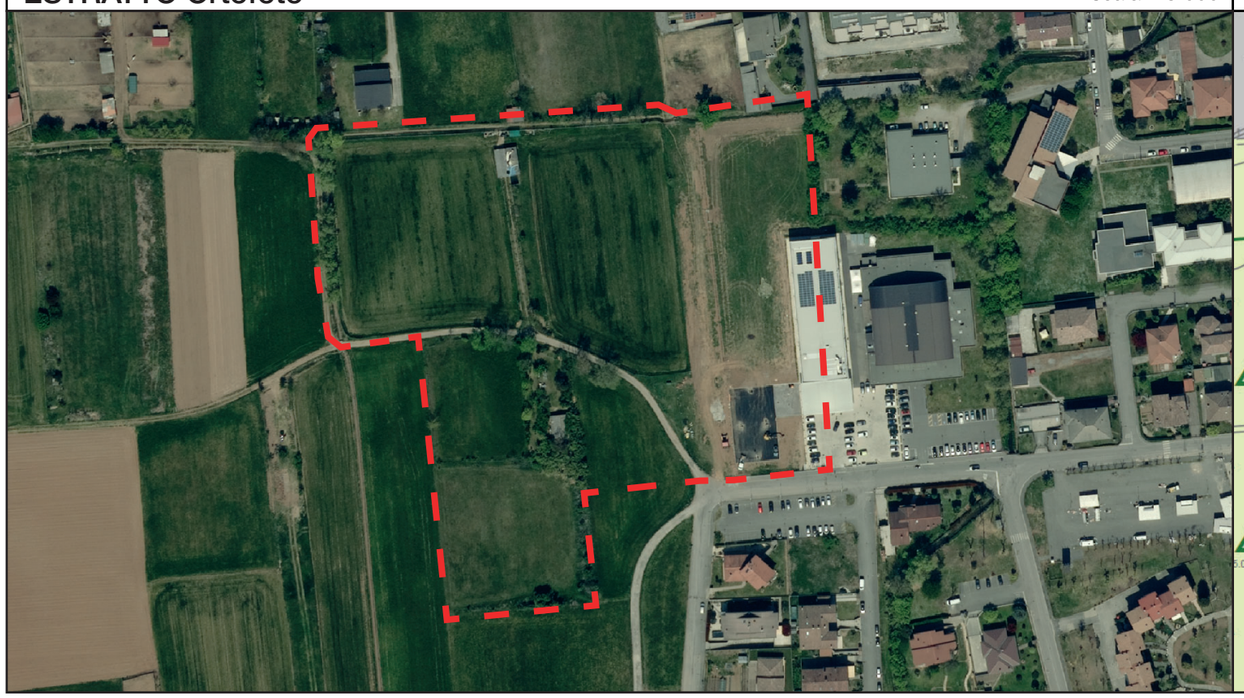
AT4

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

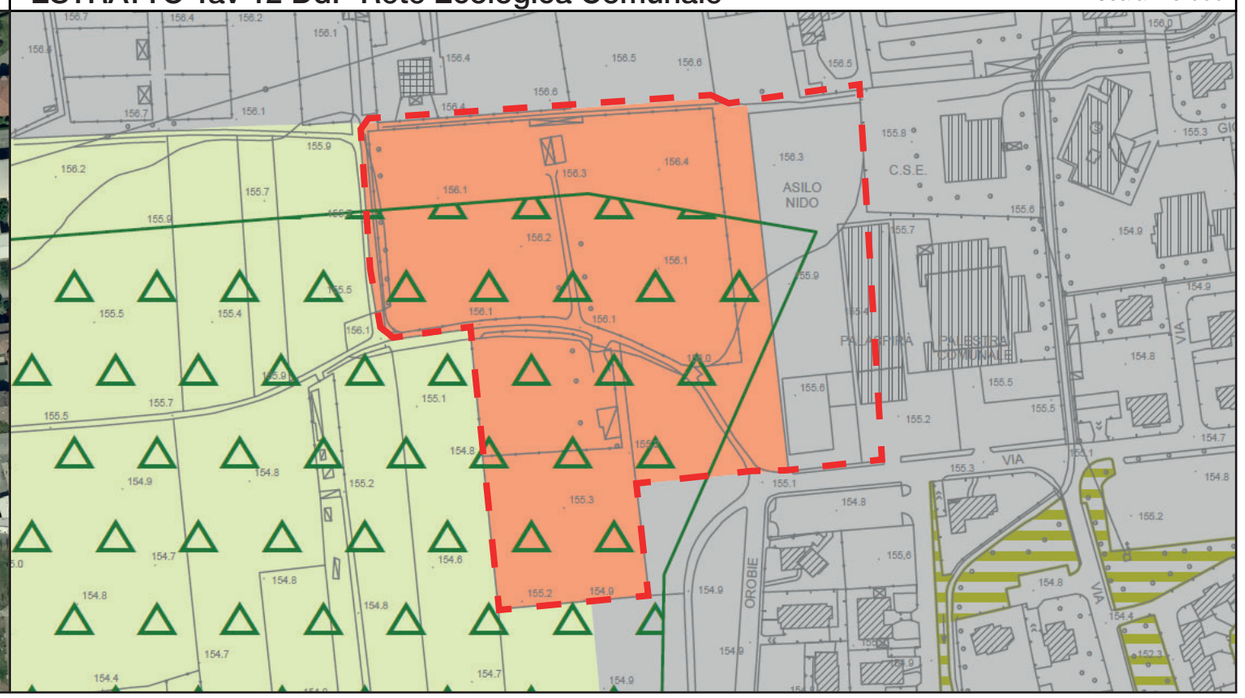
ESTRATTO Ortofoto

scala 1:3.000



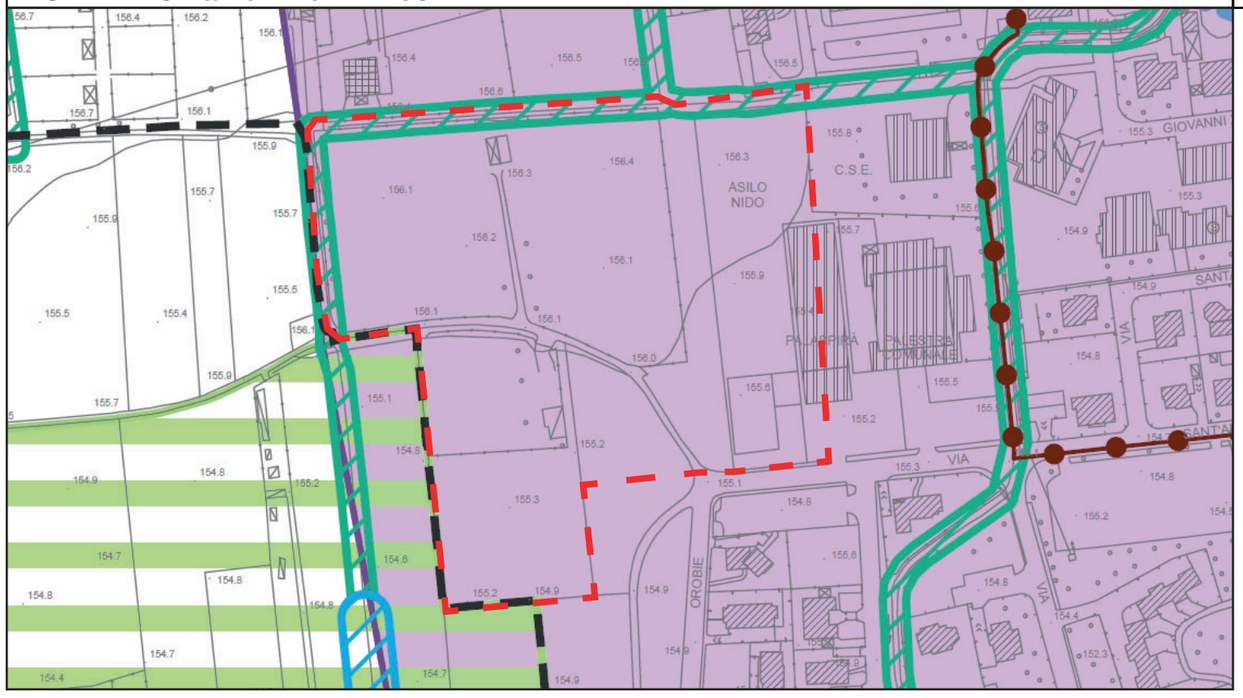
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

scala 1:3.000



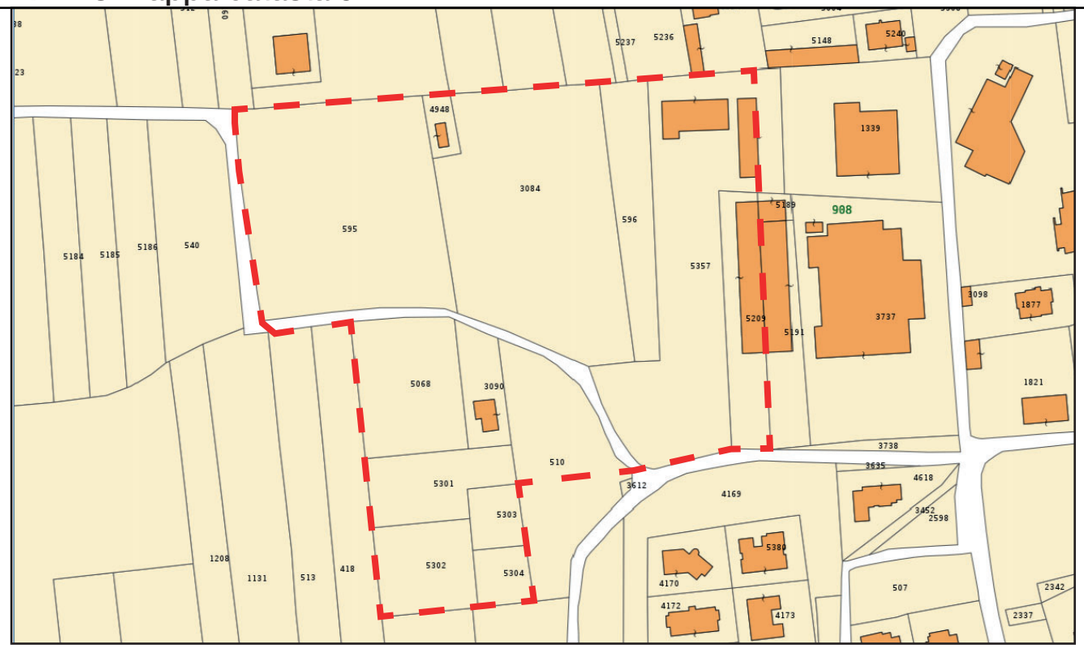
ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:3.000



ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:3.000



VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

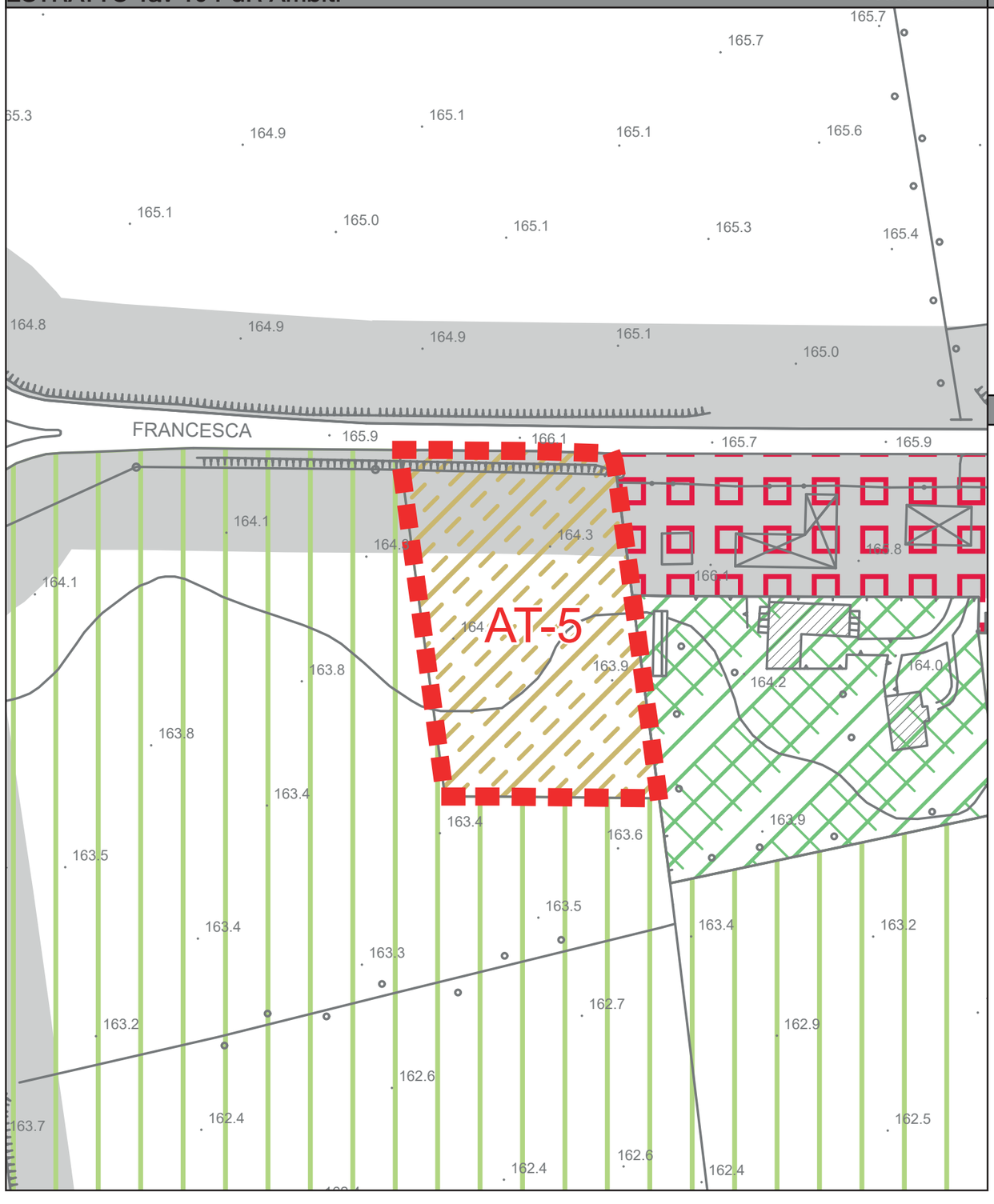
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AT5

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/PRODUTTIVO

ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000

PARAMETRI DI INTERVENTO

Modalità di intervento:	Piano Attuativo
St:	6.300 m²
Slp:	6.300 m²
h. max:	13,00 m
Rc:	60%
Ds:	si veda art. 20 NTA PdR
Dc:	minimo 5,00 m
De:	minimo 10,00 m
Destinazione d'uso:	Commerciale / produttivo (si veda art. 27 e art. 36 NTA PdR)
Dotazione di servizi:	Media struttura di vendita 100% della Slp parcheggi Struttura produttiva 10% della Slp parcheggi 10% della Slp verde (monetizzabile)

INDICAZIONI/ PRESCRIZIONI:

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti si intendono definite in linea di massima, le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazioni attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e gli obiettivi quantitativi del PGT. La puntuale localizzazione degli standard sarà oggetto di verifica nella fase di approvazione del Piano Attuativo.
Il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio preliminare per la valutazione dell'incidenza del progetto sull'ambito di intervento e la definizione dei necessari interventi di compensazione, salvaguardando gli elementi di naturalità presenti e favorendo il mantenimento di connessioni ecologiche con adeguate misure di mitigazione. Il progetto dovrà prevedere opportune opere naturali compensative con l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone in grado di garantire la fruibilità e continuità delle specie arboree.
I nuovi edifici dovranno prevedere l'obbligo della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti, tramite appositi accorgimenti progettuali, ai fini del riutilizzo per usi quali irrigazione delle aree verdi e alimentazione degli sciaquoni dei bagni; tali accorgimenti concorreranno alla gestione e razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica potabile.
Qualora l'area non sia servita dalla rete fognaria e con impossibilità di collegamento alla stessa, sarà necessario acquisire l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche ed assimilate rilasciata dalla Provincia di Bergamo, e stabilirne le modalità seguendo le disposizioni del regolamento regionale n. 6 del 2019 approvato dalla Giunta Regionale, con d.g.r. n. 1406.
In sede di attuazione il Comune richiederà l'assoggettamento del PA a ulteriore valutazione ambientale come consentito dal comma 2ter dell'art. 4 della l.r. 12/2005.
Ogni modifica che interessi la rete stradale provinciale dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio di competenza (art. 20 NTA del PdR).

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

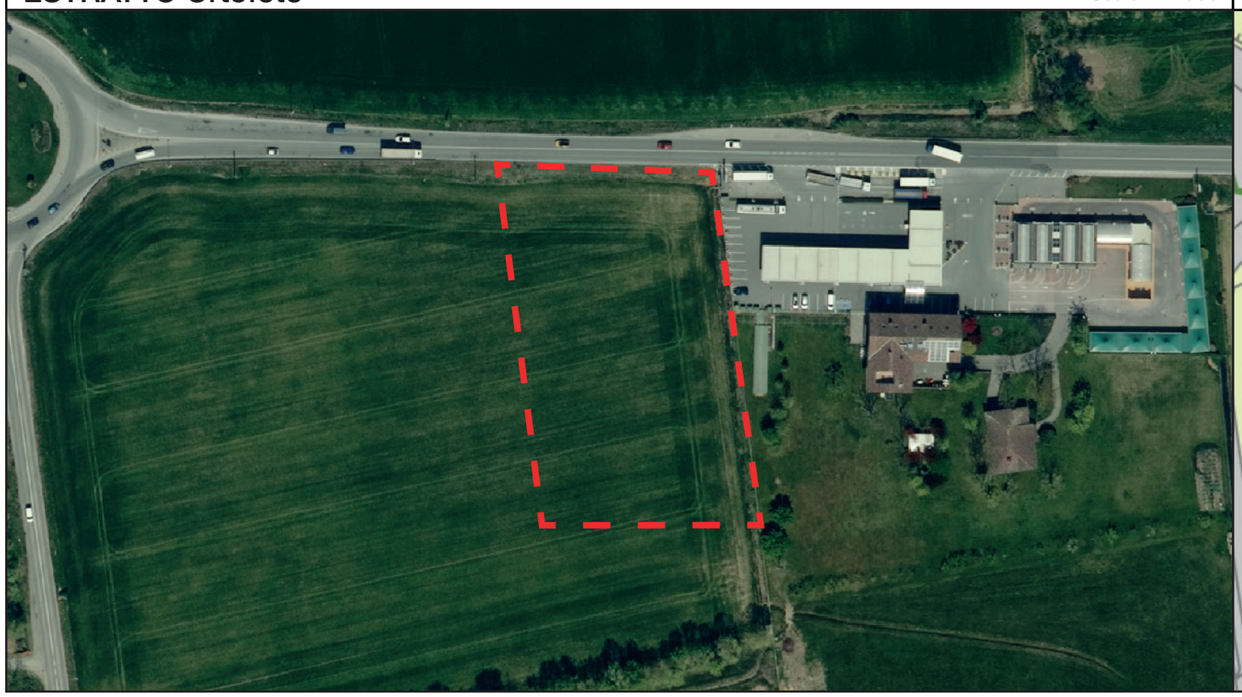
AT5

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/PRODUTTIVO

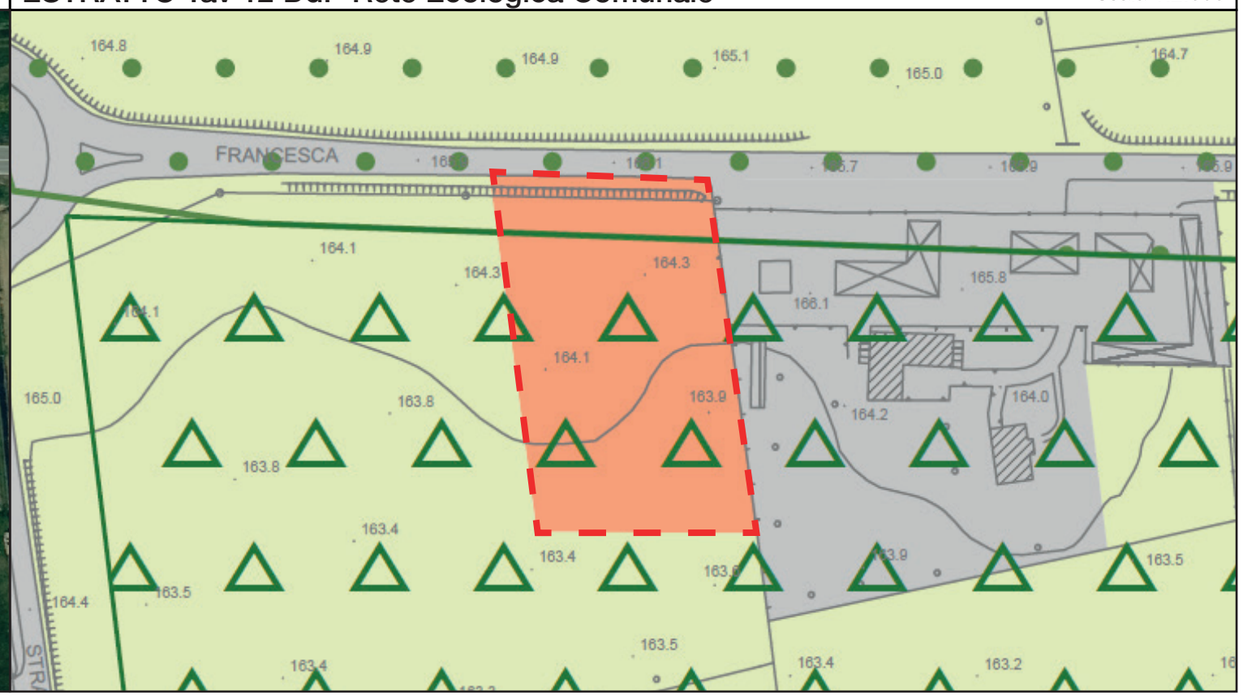
ESTRATTO Ortofoto

scala 1:2.000



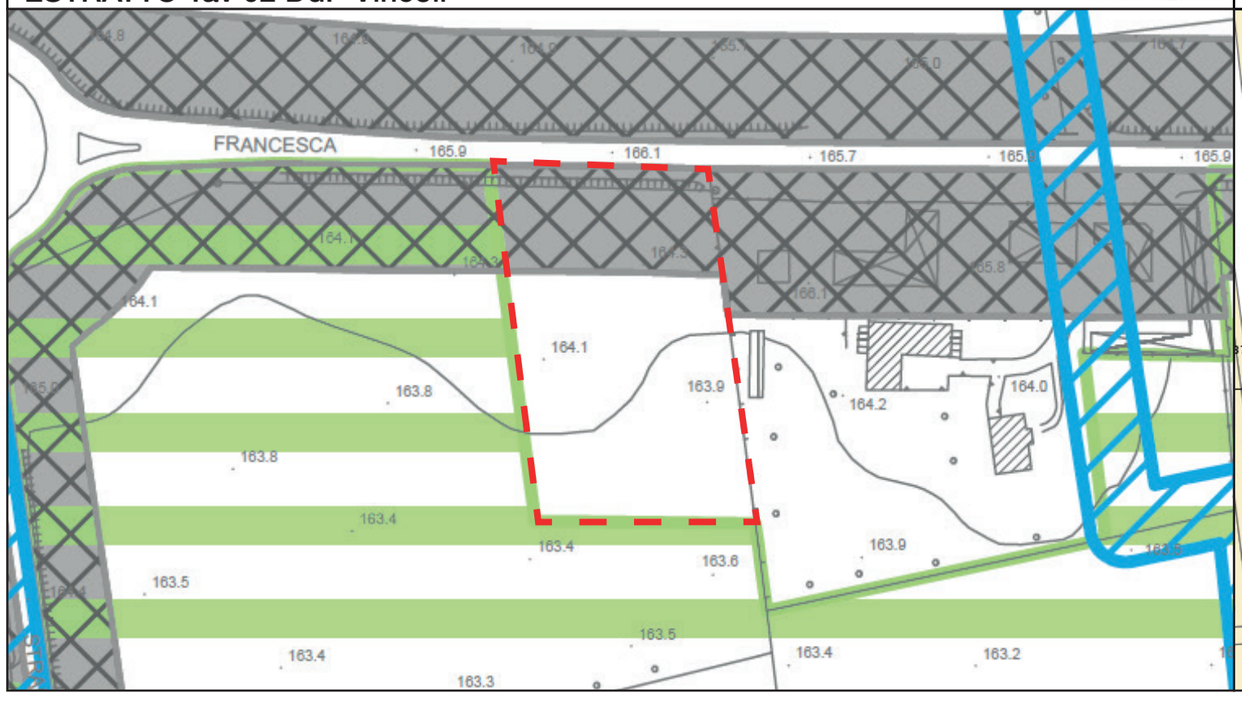
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

scala 1:2.000



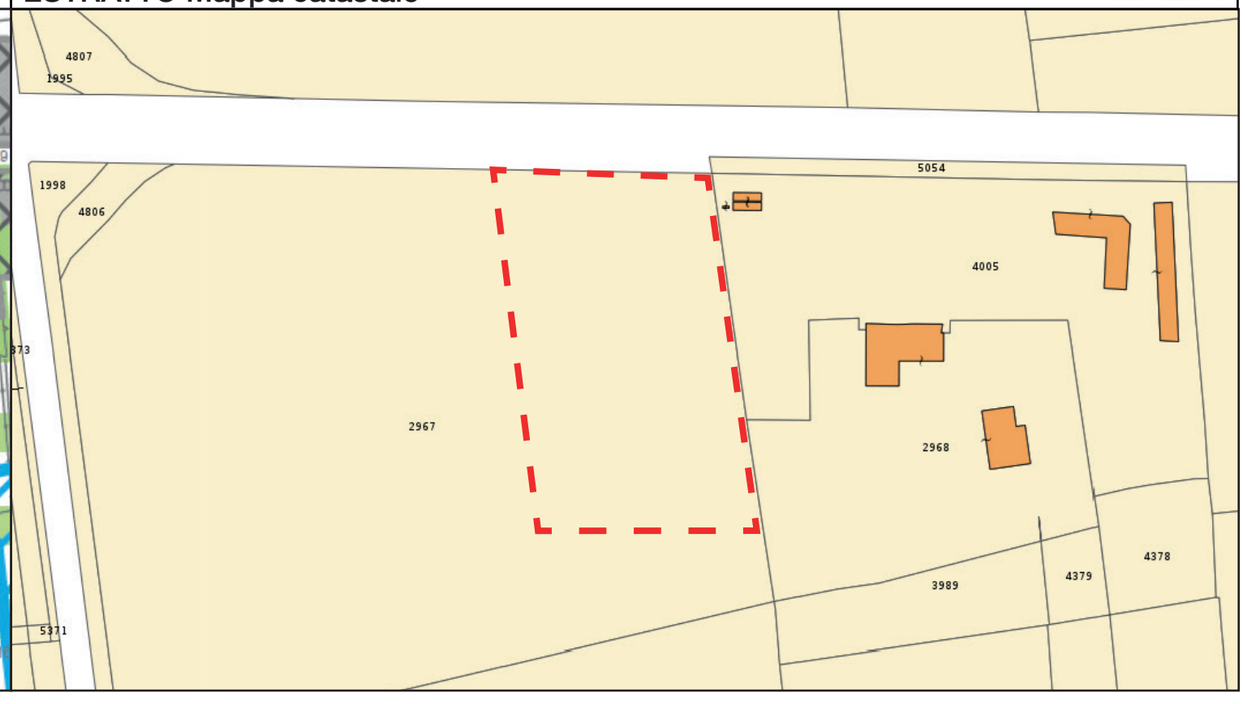
ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:2.000



ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:2.000



VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

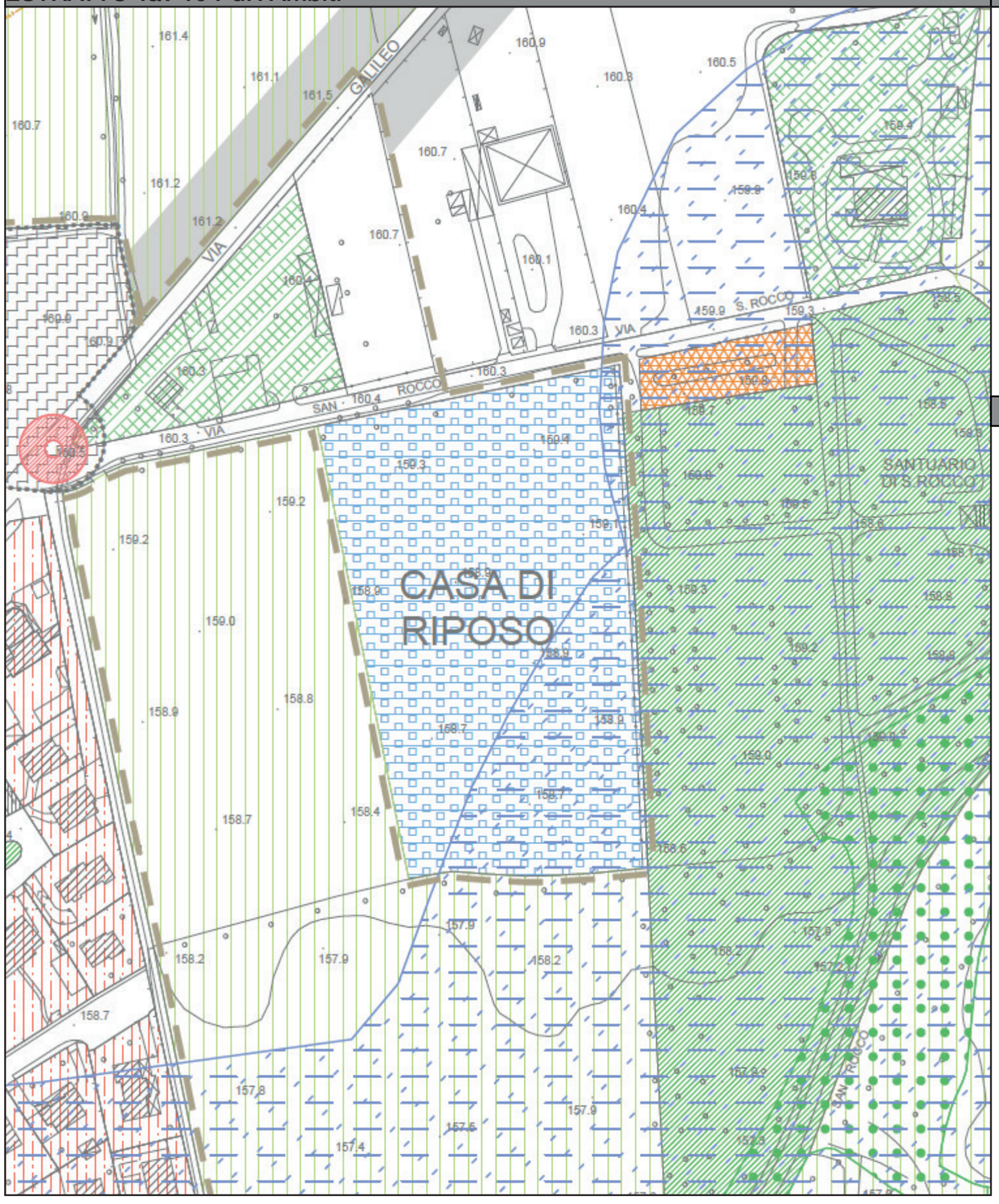
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AT CASA DI RIPOSO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000

PARAMETRI DI INTERVENTO

Modalità di intervento:	Piano Attuativo
St:	16.400 m²
Slp:	19.680 m²
h. max:	9,90 m
Rc:	60%
Ds:	si veda art. 20 NTA PdR
Dc:	minimo 5,00 m
De:	minimo 10,00 m
Destinazione d'uso:	Servizi socio sanitari-assistenziali
Dotazione di servizi:	Parcheggio 2.000 m²

INDICAZIONI/ PRESCRIZIONI:

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti si intendono definite in linea di massima, le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazioni attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e gli obiettivi quantitativi del PGT. La puntuale localizzazione degli standard sarà oggetto di verifica nella fase di approvazione del Piano Attuativo.
Il soggetto attuatore dovrà predisporre uno studio preliminare per la valutazione dell'incidenza del progetto sull'ambito di intervento e la definizione dei necessari interventi di compensazione, salvaguardando gli elementi di naturalità presenti e favorendo il mantenimento di connessioni ecologiche con adeguate misure di mitigazione. Il progetto dovrà prevedere opportune opere naturali compensative con l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone in grado di garantire la fruibilità e continuità delle specie arboree.
I nuovi edifici dovranno prevedere l'obbligo della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti, tramite appositi accorgimenti progettuali, ai fini del riutilizzo per usi quali irrigazione delle aree verdi e alimentazione degli sciaquoni dei bagni; tali accorgimenti concorreranno alla gestione e razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica potabile.
Qualora l'area non sia servita dalla rete fognaria e con impossibilità di collegamento alla stessa, sarà necessario acquisire l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche ed assimilate rilasciata dalla Provincia di Bergamo, e stabilirne le modalità seguendo le disposizioni del regolamento regionale n. 6 del 2019 approvato dalla Giunta Regionale, con d.g.r. n. 1406.
L'area è destinata alla realizzazione di una nuova Casa di riposo.
In aggiunta ai 2.000 m² di parcheggio da realizzare, si dovrà riqualificare il parcheggio esistente del Parco San Rocco.
In sede di attuazione il Comune richiederà l'assoggettamento del PA a ulteriore valutazione ambientale come consentito dal comma 2ter dell'art. 4 della l.r. 12/2005.
Ogni modifica che interessi la rete stradale provinciale dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio di competenza (art. 20 NTA del PdR).

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AT CASA DI RIPOSO

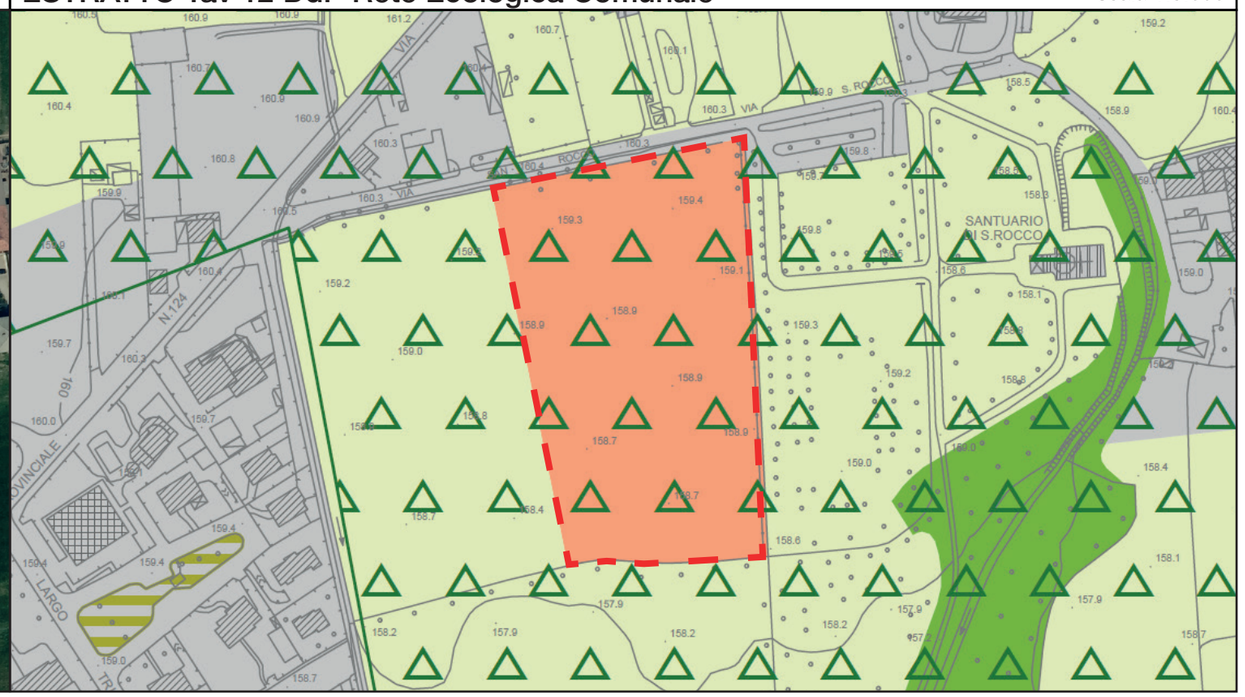
AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

ESTRATTO Ortofoto

scala 1:3.000

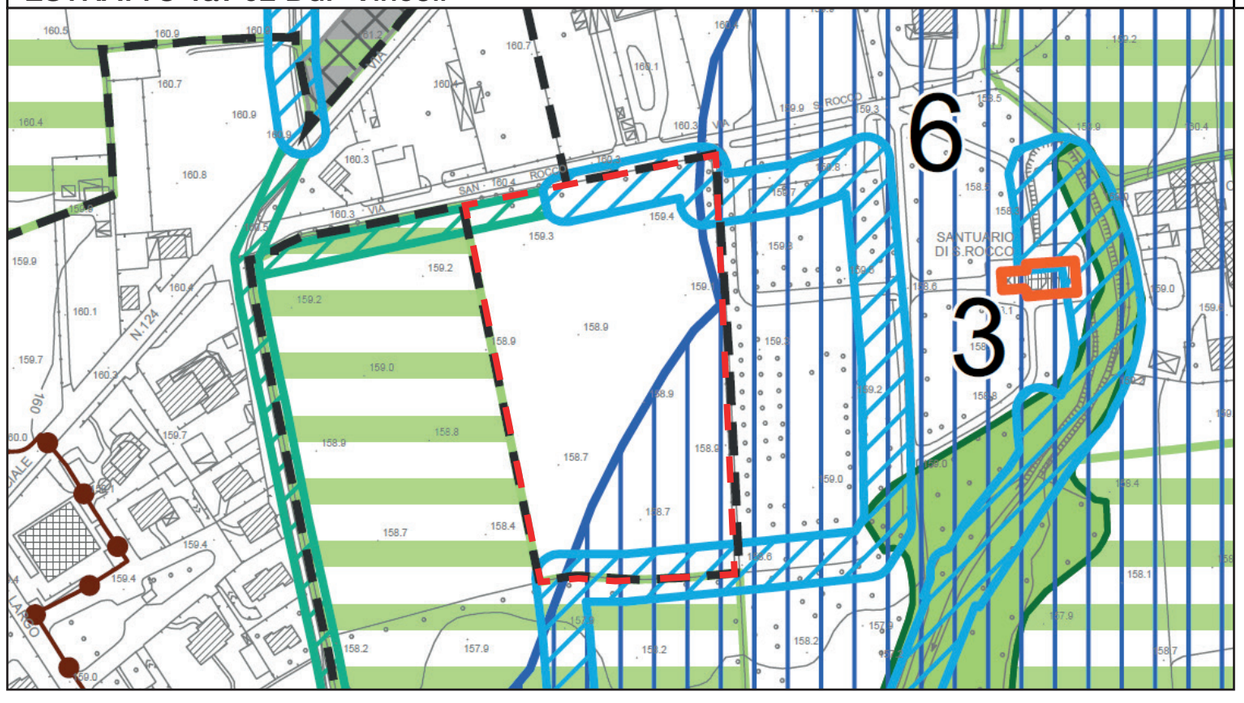
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

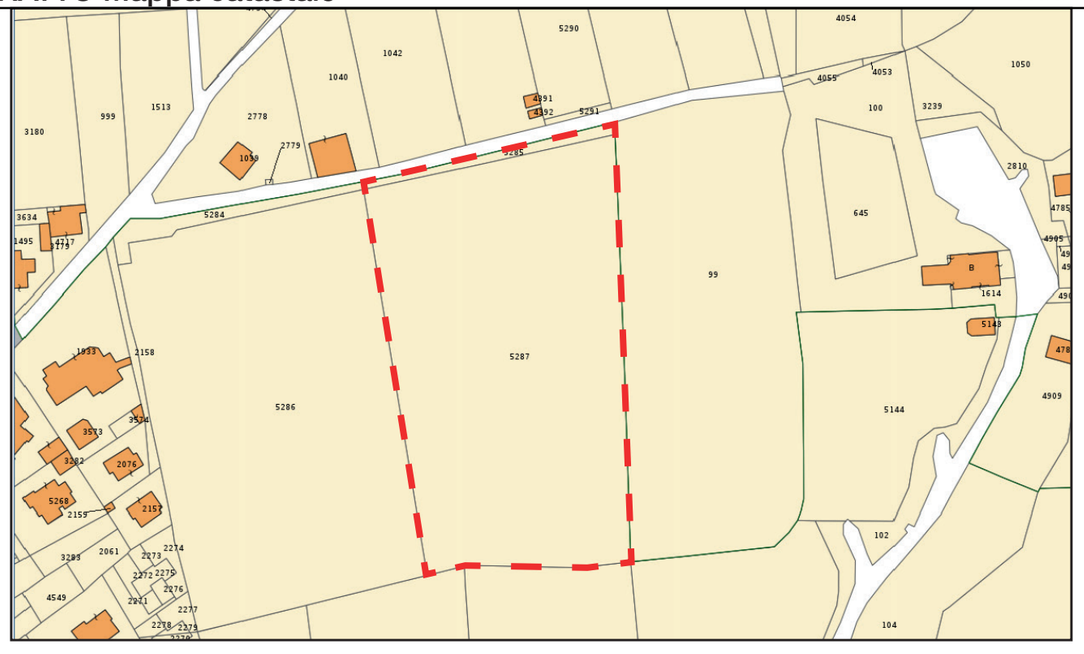
scala 1:3.000



ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:3.000



ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:3.000