COMUNE DI

SPIRANO

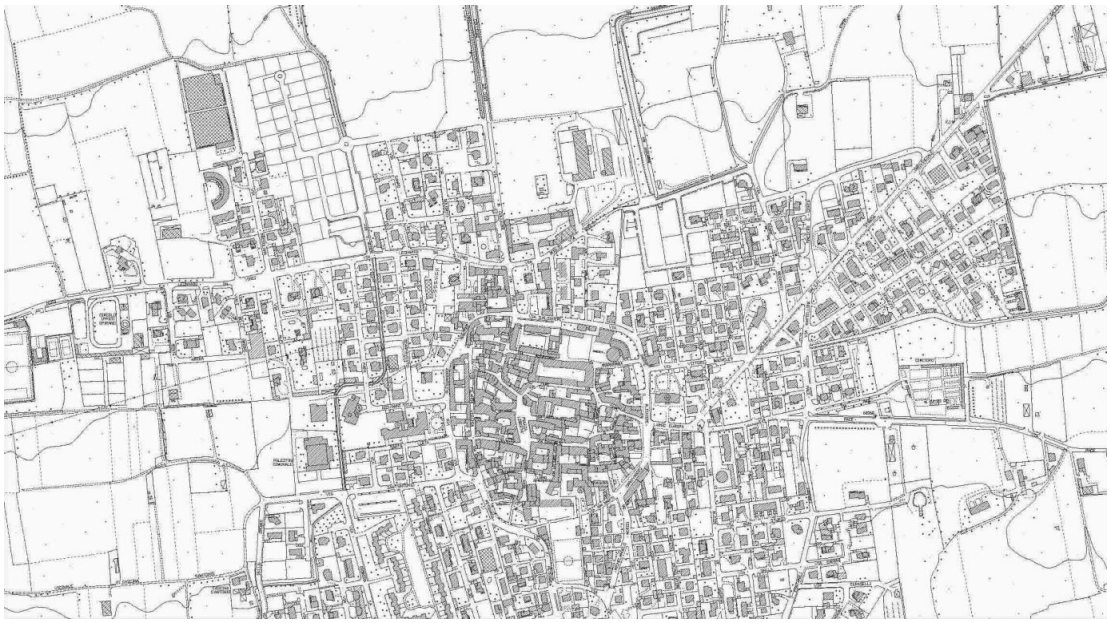
PROVINCIA DI BERGAMO

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 RIGENERAZIONE URBANA	C
data luglio 2025	agg.

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

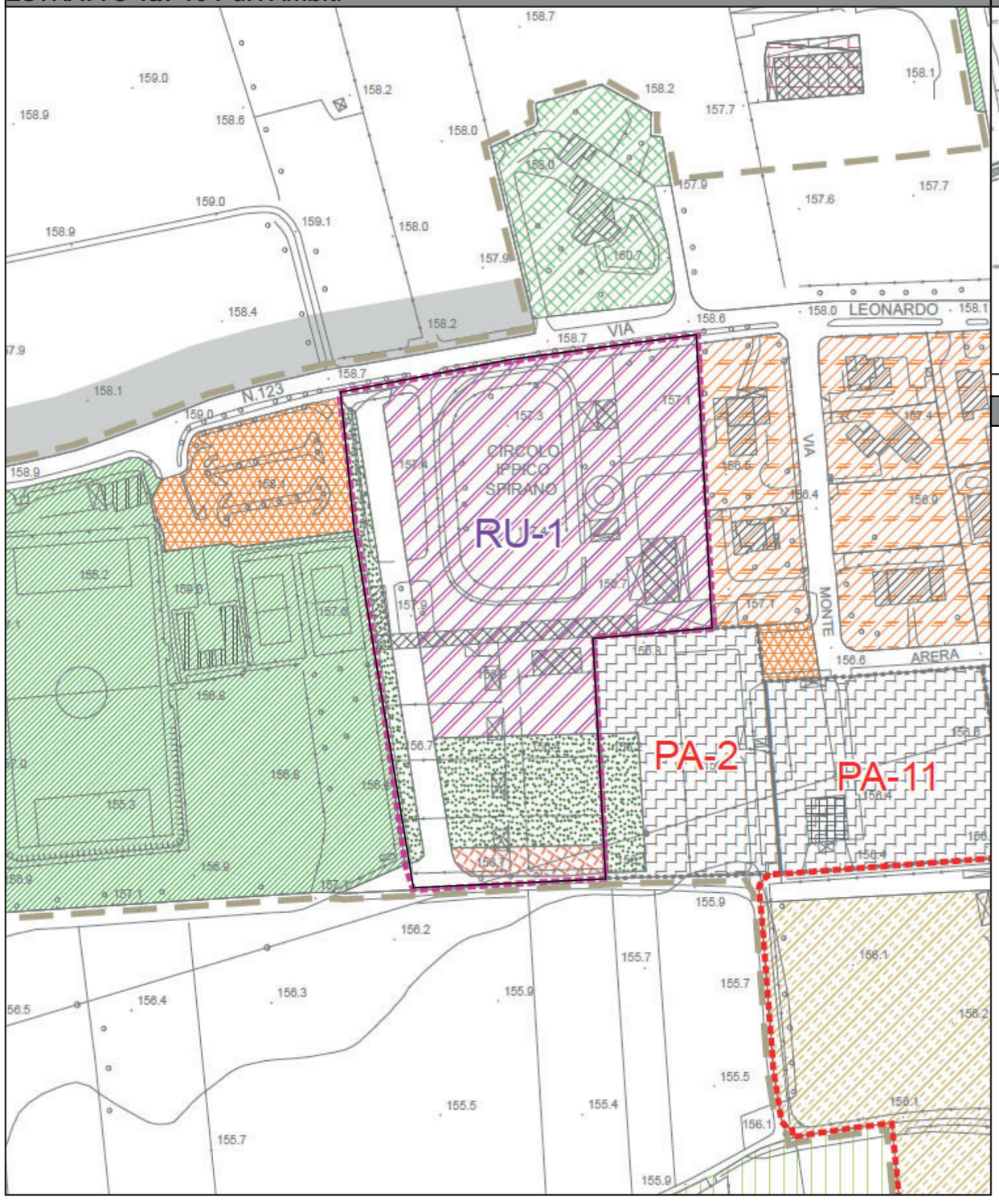
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

RU1

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

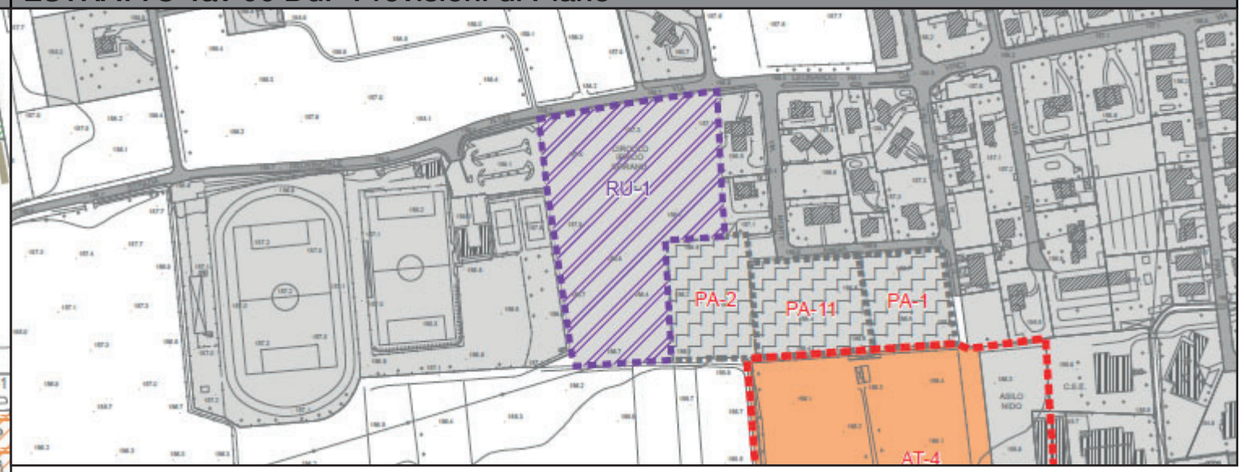
ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000



PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITÀ DI INTERVENTO:	
St:	18.000 m²
Slp:	6.300 m²
V:	18.900 m³
h. max:	9,90 m
RAPPORTO DI COPERTURA:	50 %
ABITANTI INSEDIABILI:	126 ab.
FAMIGLIE TEORICHE:	55
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	4.100 m² di standard di cui almeno 1.640 m² a parcheggio da reperire in loco, la rimanenza potrà essere monetizzata

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.

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 500 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 300 m².

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

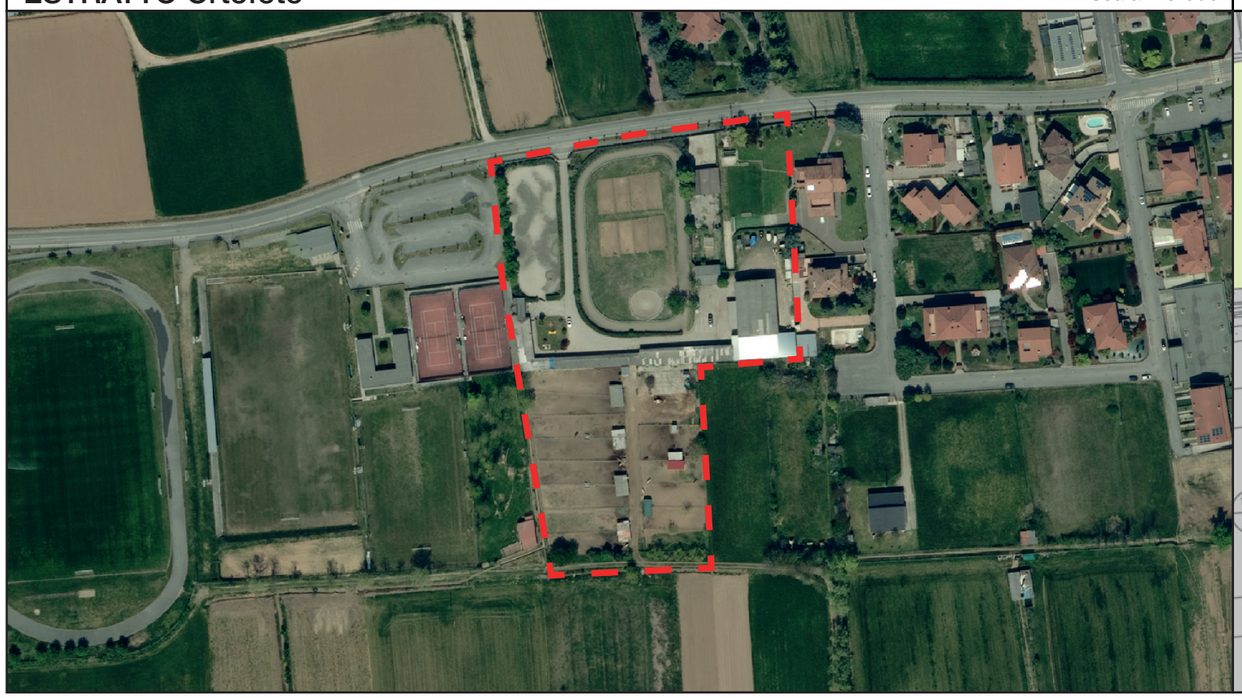
RU1

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

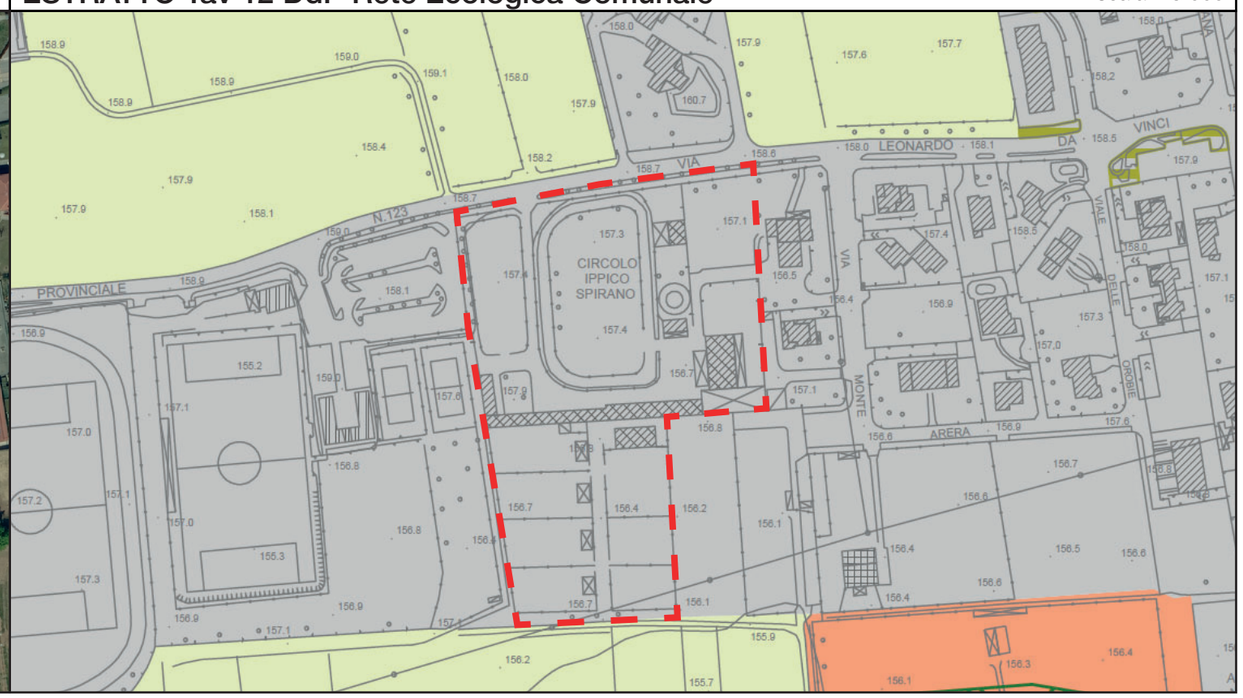
ESTRATTO Ortofoto

scala 1:3.000



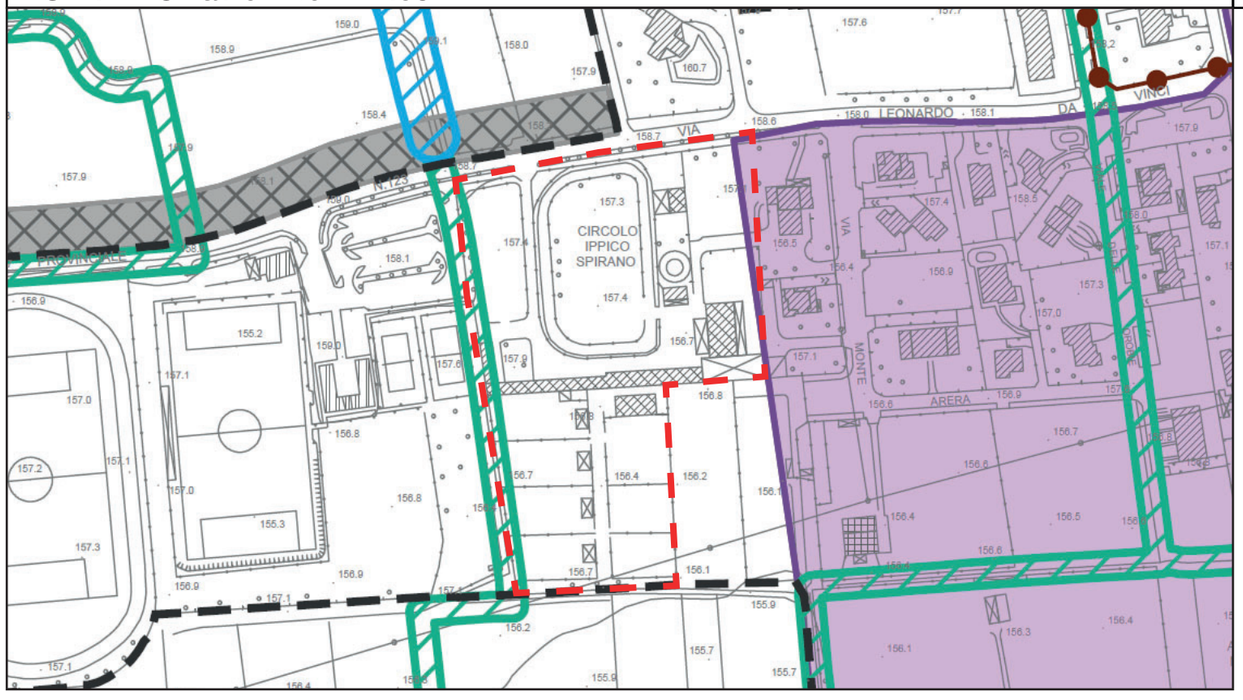
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

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

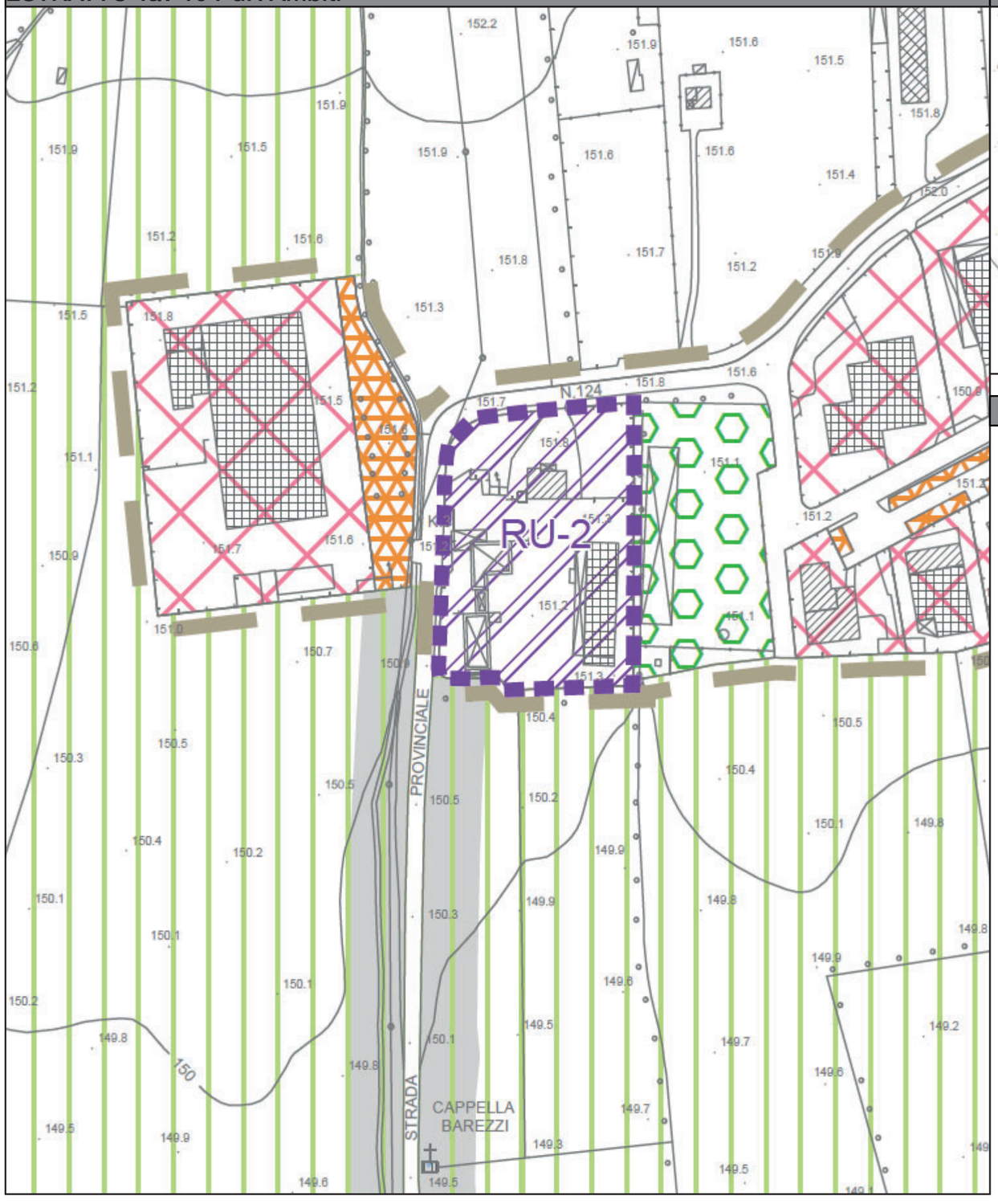
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

RU2

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

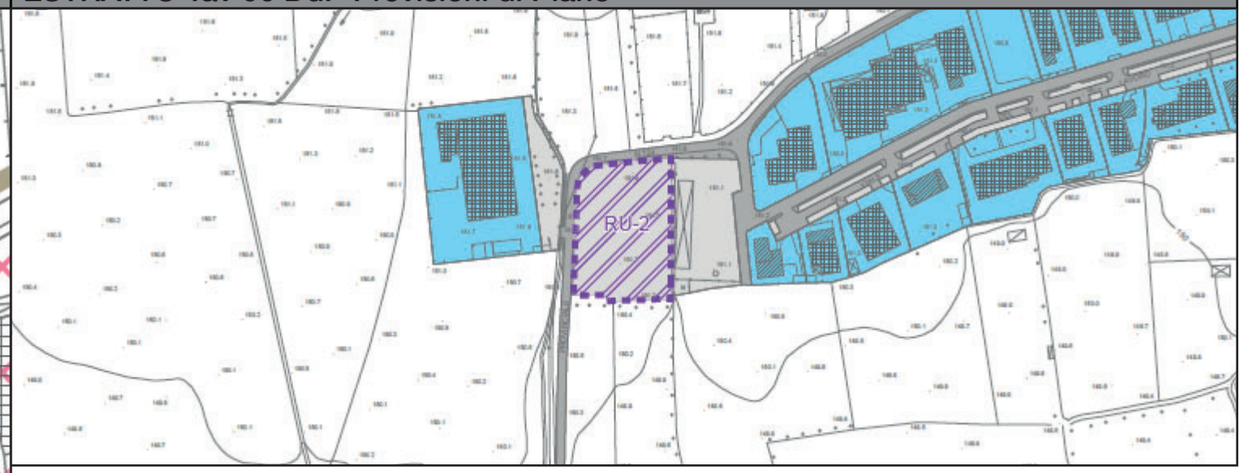
ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000



PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITÀ DI INTERVENTO:	
St:	6.700 m²
Slp:	8.040 m²
h. max:	12,50 m al piano di imposta della copertura
RAPPORTO DI COPERTURA:	70 %
DESTINAZIONE D'USO:	Produttivo - Commerciale - Direzionale (si veda art. 27 e 36 NTA PdR)
DOTAZIONE DI SERVIZI:	10% Slp a parcheggio da reperire in loco 10% Slp a verde con possibilità di monetizzazione

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.
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.

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

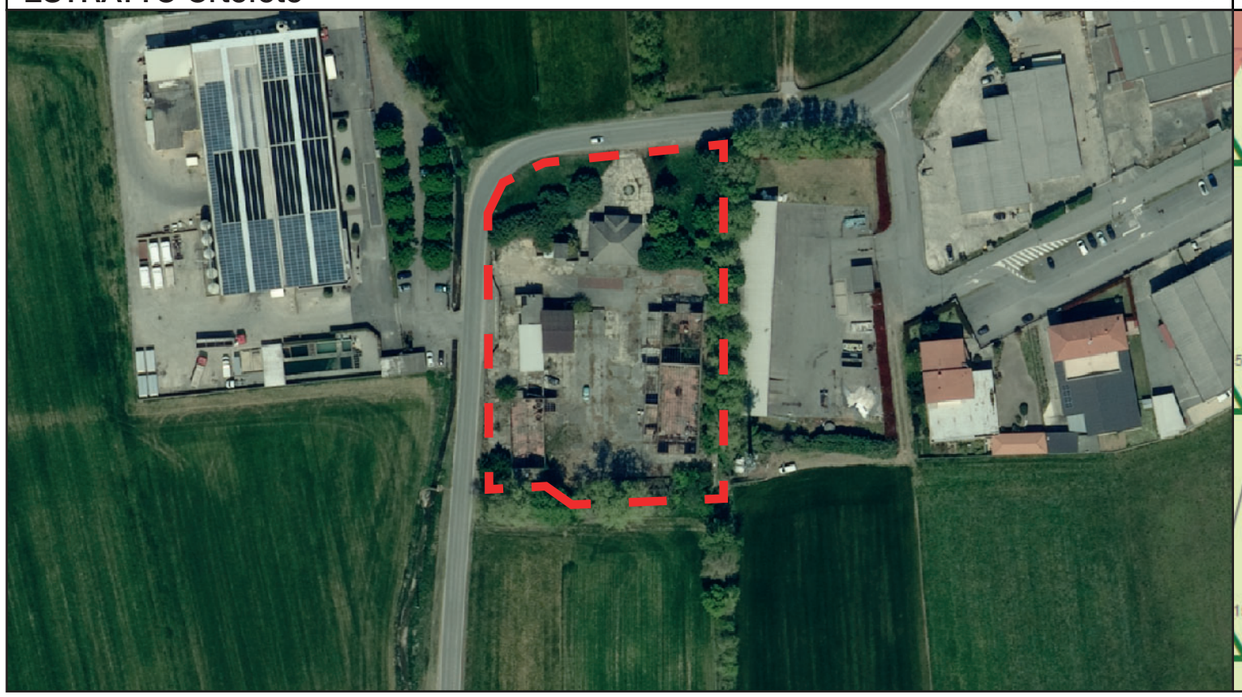
RU2

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

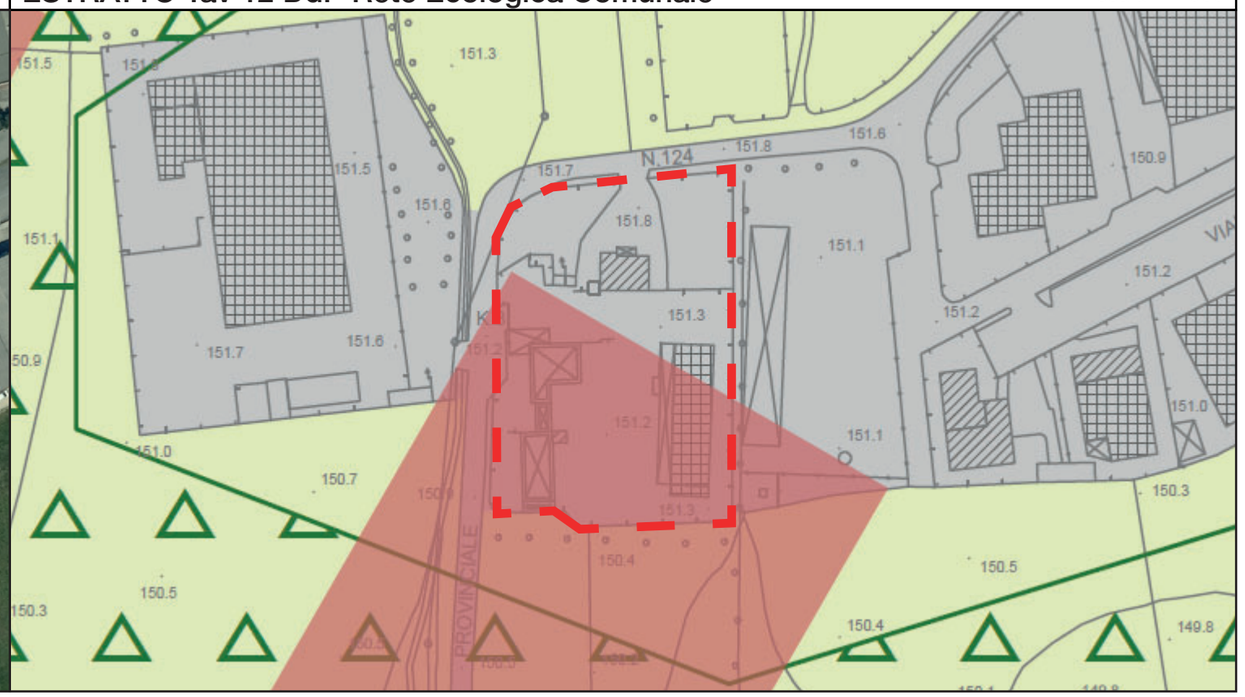
ESTRATTO Ortofoto

scala 1:2.000



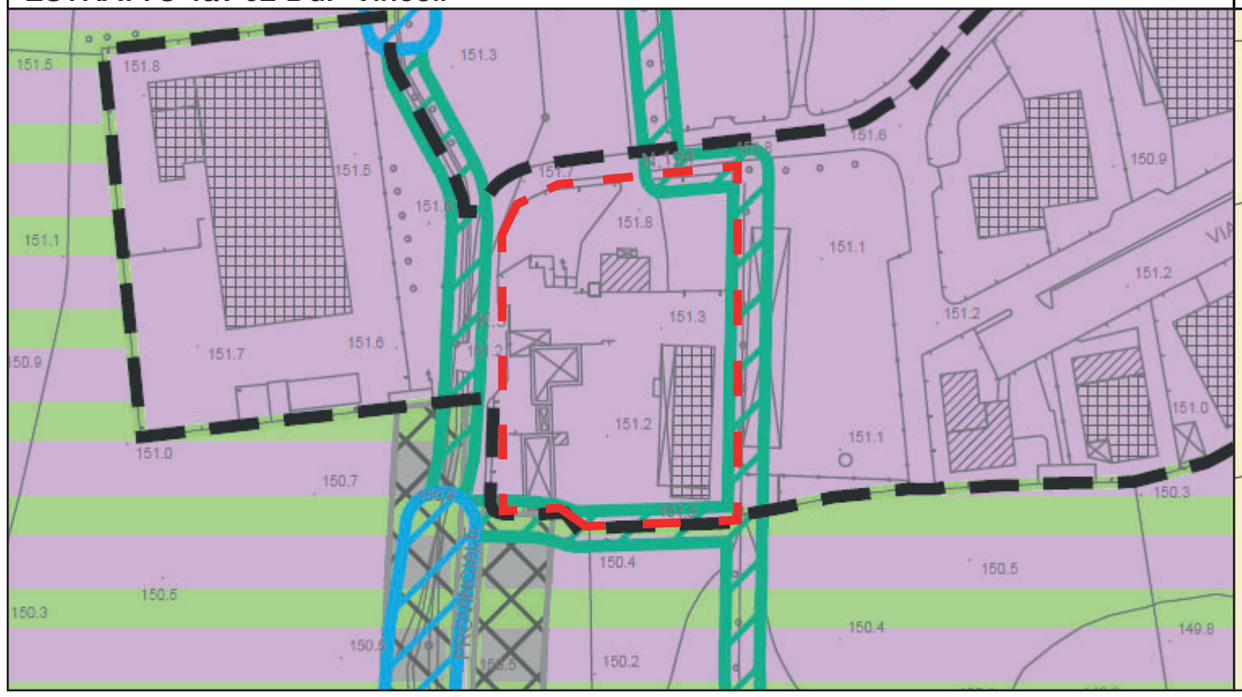
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

scala 1:2.000



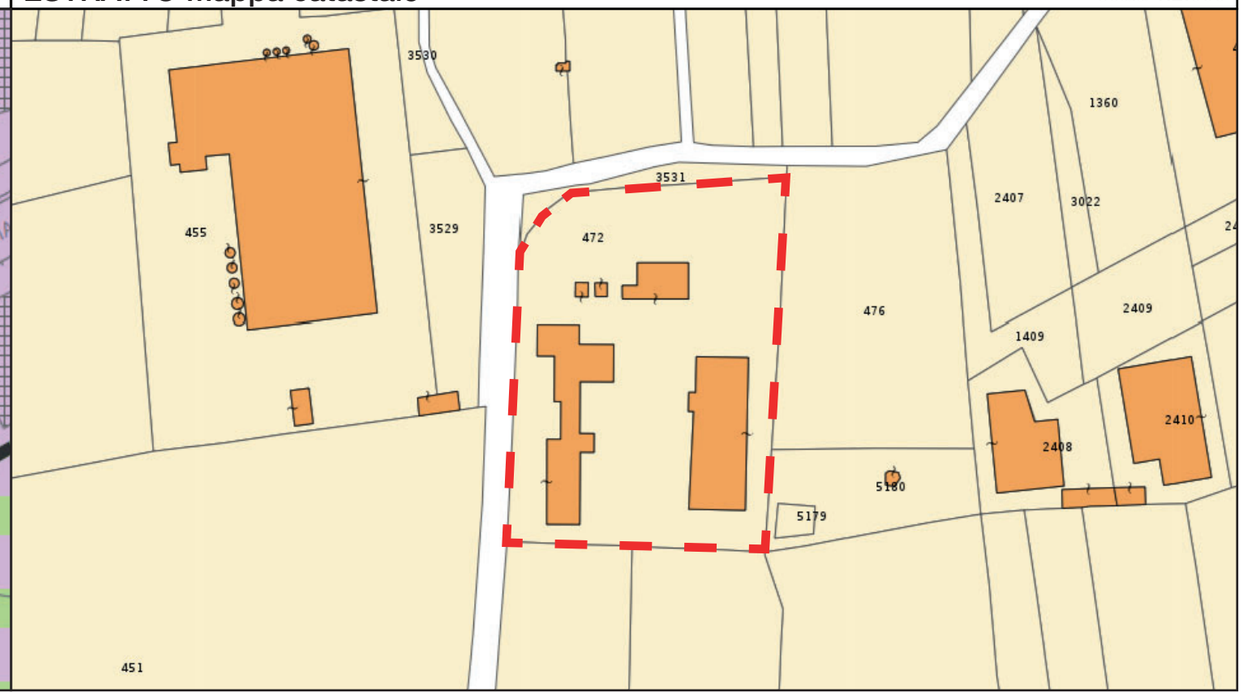
ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:2.000



ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:2.000



VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

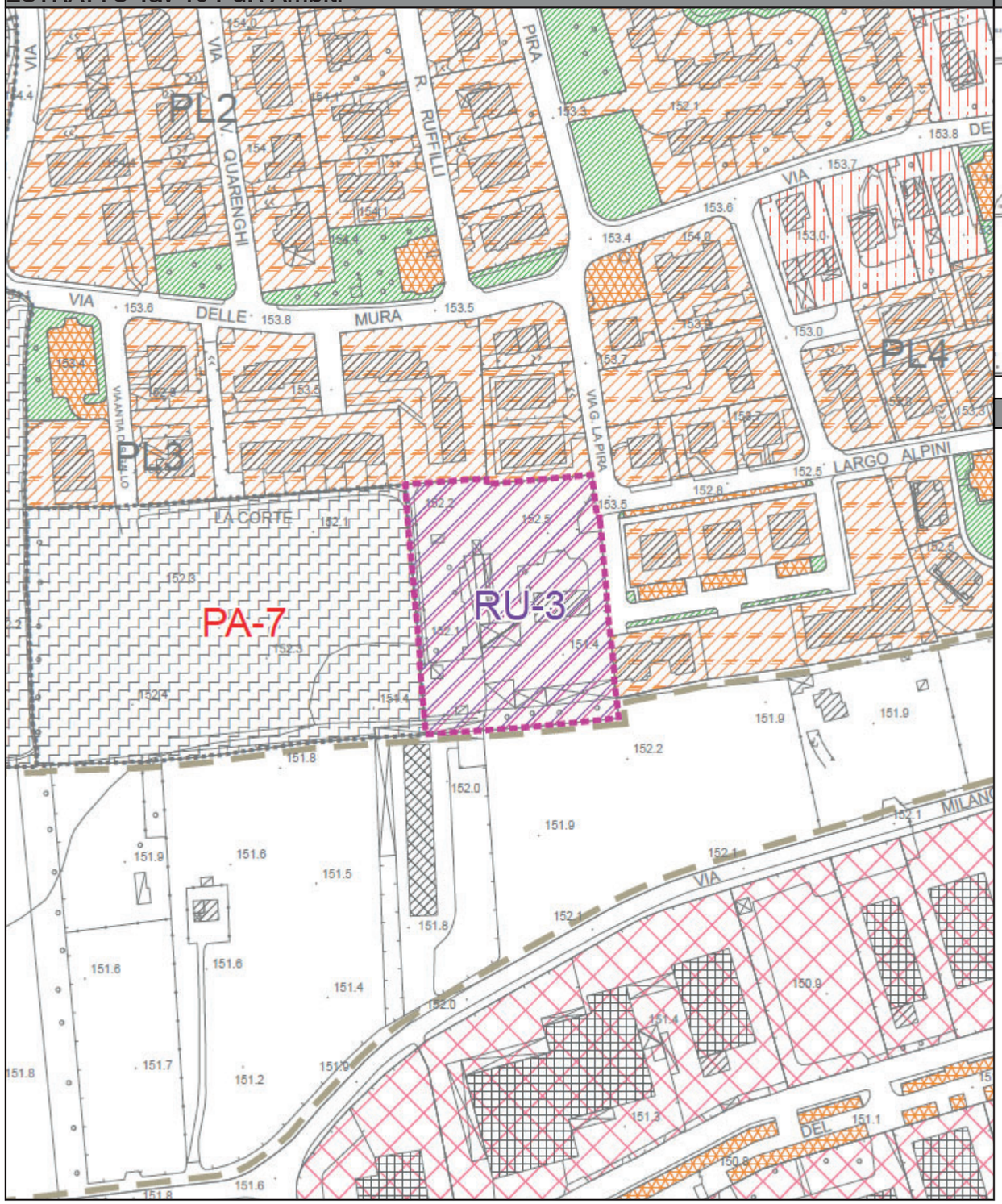
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

RU3

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

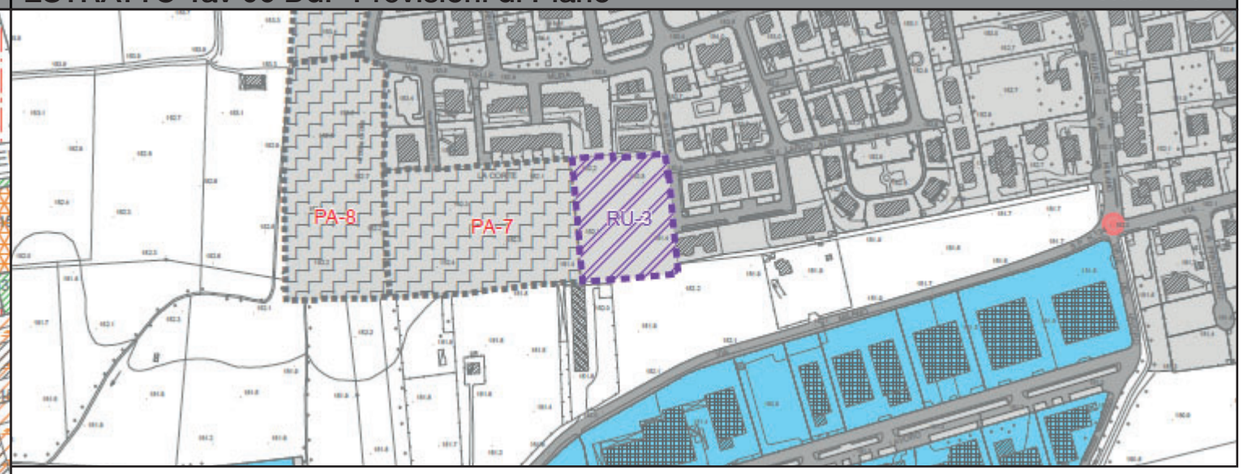
ESTRATTO Tav 10 PdR Ambiti

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 06 DdP Previsioni di Piano

scala 1:5.000



PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITÀ DI INTERVENTO:	
St:	5.600 m²
Slp:	1.960 m²
V:	5.880 m³
h. max:	9,90 m
RAPPORTO DI COPERTURA:	50 %
ABITANTI INSEDIABILI:	39 ab.
FAMIGLIE TEORICHE:	17
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale (si veda art. 27 NTA PdR)
DOTAZIONE DI SERVIZI:	1.200 m² di cui 400 m² a parcheggio con possibilità di monetizzazione della rimanenza

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.

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 200 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 120 m².

VARIANTE GENERALE PGT - COMUNE DI SPIRANO

RU3

Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano

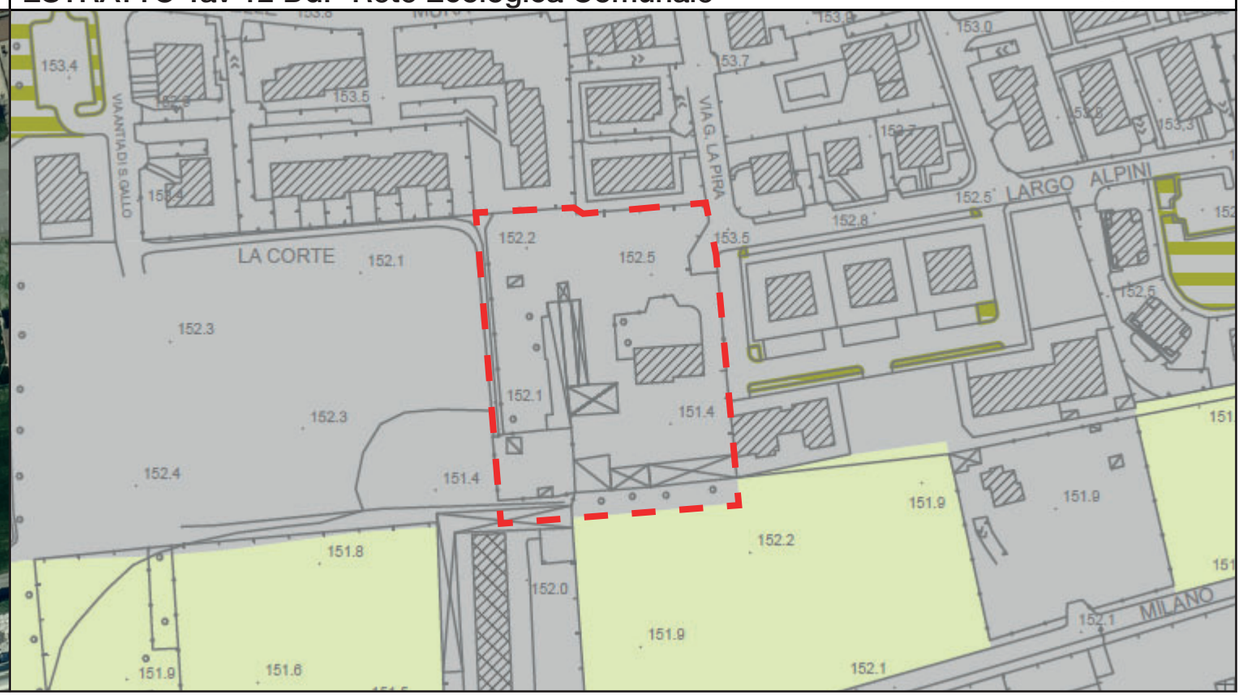
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

ESTRATTO Ortofoto

scala 1:2.000

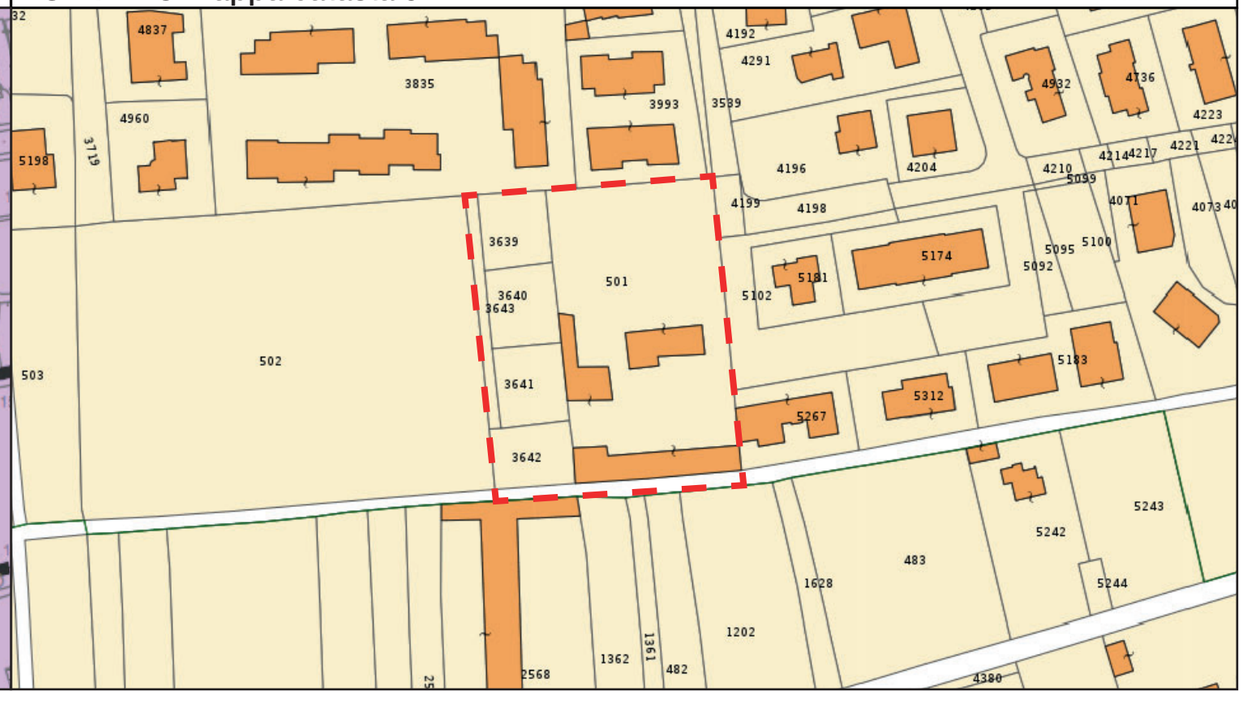
ESTRATTO Tav 12 DdP Rete Ecologica Comunale

scala 1:2.000



ESTRATTO Tav 02 DdP Vincoli

scala 1:2.000

ESTRATTO Mappa catastale

scala 1:2.000