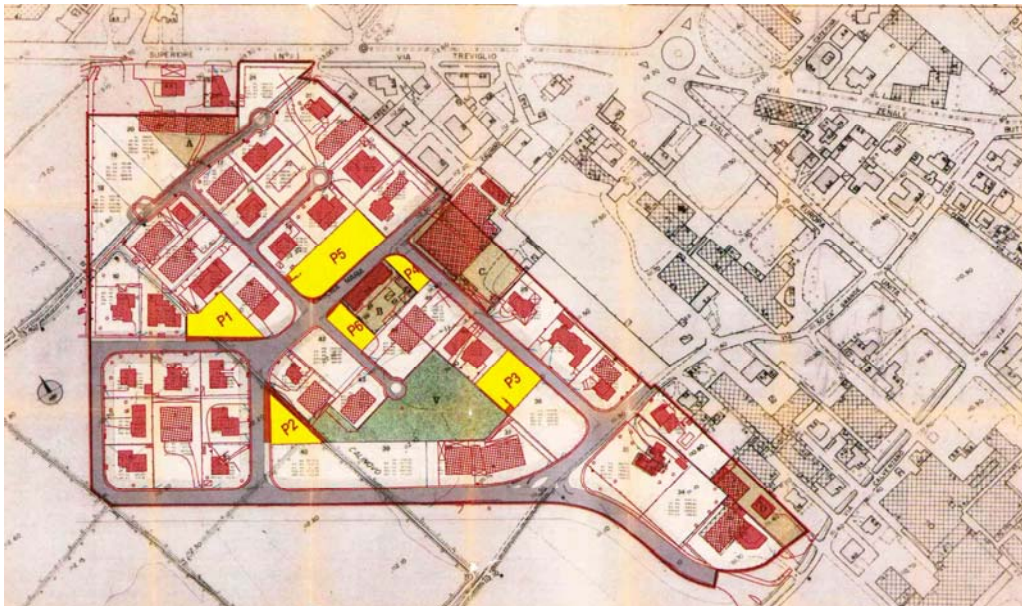


# CITTA' DI CARAVAGGIO

PROVINCIA DI BERGAMO



**PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO  
PER GLI INTERVENTI DELL'EX ZONA C1  
GIÀ SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

*Relazione tecnica con integrazioni e rettifiche  
a seguito dell'approvazione definitiva*

*dott. arch. Piergiorgio Tosetti  
ottobre 2016*

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Finalità e caratteri del PPCA**

Il comparto urbano posto a sud ovest del percorso della ex SS11, e delimitato dalla via Tadino a nord ovest e dalla via Kennedy ad ovest, meglio conosciuto come "ex Zona C1" è caratterizzato dalla presenza di un insediamento ormai da tempo consolidatosi in attuazione di un Piano di Lottizzazione d'Ufficio approvato nell'anno 1979.

Tale insediamento era sorto nell'intento di favorire la formazione di un complesso di attività del settore artigianale caratterizzato dalla presenza di lotti a "destinazione mista" nei quali potessero insediarsi fabbricati produttivi, unitamente ad edifici per la residenza del conduttore dell'attività.

Il trascorrere del tempo (ormai quasi 40 anni) ha completamente mutato le condizioni di utilizzazione del comparto, sia sotto il profilo dell'utilizzo delle volumetrie fin qui costruite<sup>1</sup>, sia in rapporto alle modalità di utilizzazione.

Alcune attività sono state chiuse lasciando volumi inutilizzati, i nuclei familiari sono cresciuti e non poche sono le famiglie di "seconda generazione", che in alcuni casi sono rimaste nell'abitazione dei genitori, occupando nuovi spazi dell'originario fabbricato, o sono in attesa di poter ritornare all'interno degli edifici utilizzando parte degli

---

<sup>1</sup> Restano infatti ancora alcuni lotti ineditati

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

spazi dismessi dall'attività produttiva originariamente esercitata dalla famiglia di origine.

In altri casi i volumi dismessi risultano abbandonati e per la caratteristica configurazione architettonica che vede tali volumi strettamente connessi con le abitazioni ancora utilizzate<sup>2</sup>, non consentono di poter adeguatamente ritenere che possano essere alienate o affittate ad attività del settore produttivo, ma più facilmente ad attività connesse a funzioni terziarie o commerciali.

Per queste ragioni il PGT ha inteso individuare la necessità di definire, previo specifico approfondimento dei caratteri dei singoli edifici e della reale situazione socio-economica formatasi nel tempo, uno strumento di dettaglio che definisse normativamente, in modo più adeguato a tali situazioni, le nuove possibilità di intervento nel comparto ormai conosciuto come il "Quartiere della ex Zona C1"

---

<sup>2</sup> Edifici a corpo unico, realizzati su due piani con bottega artigiana a piano terra e abitazione a piano superiore

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**La normativa prevista dal PLU**

La disciplina del Piano Attuativo, fino ad oggi utilizzata come riferimento per la gestione dell'attività edilizia prevedeva - e prevede i seguenti parametri edificatori:

- Volumetria massima edificabile: 2,2 mc/mq della superficie fondiaria utile
- Superficie coperta massima: 1/3 della superficie fondiaria utile
- Altezza massima 10 m.

All'interno della volumetria massima ammissibile il PLU prevede la possibilità di insediare una quota di volume a destinazione residenziale per una quantità massima pari al 20% del Volume totale

Il progetto del PLU individua l'assetto morfologico del comparto, la suddivisione dei lotti edificabili, la localizzazione delle aree pubbliche e la loro destinazione specifica per verde e parcheggi.

Inoltre, all'interno di ciascun lotto edificabile il PLU individua specificamente, sulla base delle misurazioni dei lotti le quantità e le dimensioni degli interventi ammissibili ed in particolare:

- La superficie complessiva dei lotti

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

- La superficie dei lotti prospicienti le strade pubbliche, considerata al netto della fascia di rispetto stradale che il Piano definisce in m. 7.50, che costituisce il riferimento dimensionale per la determinazione del volume massimo edificabile<sup>33</sup>
- La superficie coperta massima ammissibile
- La volumetria minima da destinare alla destinazione artigianale
- La volumetria massima destinabile alle funzioni residenziali.

Nel corso del tempo il progetto urbanistico si è quasi completamente attuato, rimanendo ad oggi solo pochi lotti residui ineditati.

---

<sup>33</sup> Questa scelta ha determinato una sensibile sperequazione tra i lotti fronte strada e quelli all'interno che godono di una maggiore potenzialità edificatoria.

PROVINCIA DI BERGAMO  
 COMUNE DI CARAVAGGIO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
 D'UFFICIO PER LA ZONA MISTA  
 ARTIGIANALE E RESIDENZIALE  
 DI VIA CALVENZANO E VIA CAMPORICCO**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 21.12.1977  
 modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 21.12.1977  
 modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 21.12.1977

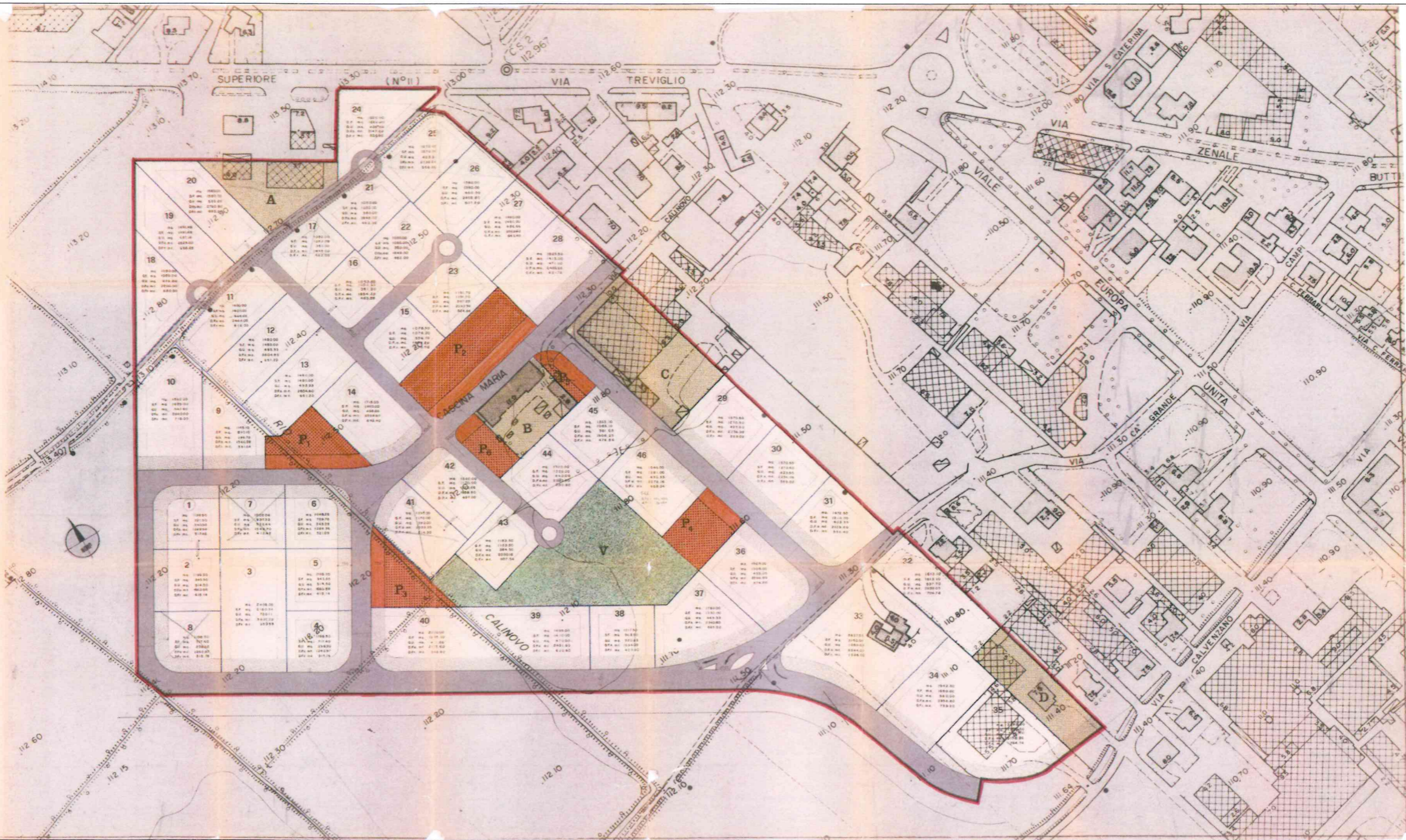
PIANO DELLA VIABILITÀ DELLE AREE DI  
 SOSTA E SERVIZI E  
 DELLE AREE EDIFICABILI CON INDICAZIONE  
 DEI PARAMETRI EDIFICATORI DEI SINGOLI  
 LOTTI

Tav. n° 6  
 Scala 1:500

dott. arch. Leopoldo Tenani  
 geom. Angelo Gatta

**Legenda**

- nuove strade di P.L.
- parcheggio
  - P<sub>1</sub> mq. 762,00
  - P<sub>2</sub> mq. 1668,00
  - P<sub>3</sub> mq. 770,00
  - P<sub>4</sub> mq. 740,00
  - P<sub>5</sub> mq. 135,00
  - P<sub>6</sub> mq. 434,00
- verde
  - V mq. 4890,00
- superficie lotti già edificati ant. P.L.
  - A mq. 1854,00
  - B mq. 1650,00
  - C mq. 2020,00
  - D mq. 1460,00
- tracce di preesistente stradale
- delimitazione lotti
- confinamento
- perimetrazione



**CITTA' DI CARAVAGGIO**  
 Provincia di Bergamo  
**PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO PER GLI  
 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E SULLE  
 AREE DELL'EX ZONA C1\***  
 (ART. 44 NDA DEL PIANO DELLE REGOLE)



PROGETTO		TAVOLA	
C.A. ing. PIETRO GOTTARDO		1	
via G. Pella 25 - Bergamo 24100			
tel. 035/271111			
DATA	MARZO 2016	PROGETTANTE	
INDICE			
PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E SULLE AREE DELL'EX ZONA C1*			
SCALA	1:500		

### Le tipologie costruttive e l'ambiente urbano

La commistione insediativa delle due destinazioni prevalenti (artigianale e residenziale) che ha caratterizzato lo sviluppo della "ex zona C1" fin dall'inizio della sua attuazione e che costituiva di fatto l'obiettivo del PLU, ha portato alla realizzazione di due tipologie edilizie tipiche degli interventi delle cosiddette "zone miste" artigianali degli anni 70, rispondenti al tradizionale modello, definito nel linguaggio popolare come "casa e bottega".

E quindi alla formazione di situazioni edilizie tipologicamente costituite dalla presenza contestuale della funzione residenziale e produttiva inserite in un organismo architettonico unitario configurato secondo tre tradizionali modelli organizzativi:

- impianti fortemente caratterizzati da un'impronta residenziale, nei quali la componente produttiva si trova quasi mimetizzata, in genere al piano terra, nell'edificio che presenta una chiara immagine di costruzione abitativa, nella quale sono presenti gli spazi per il lavoro.
- sono anche presenti lotti nei quali vengono realizzati due separati fabbricati mantenendo tuttavia una certa "ricerca di qualità" degli spazi liberi che tendono a valorizzare il contesto.
- impianti con carattere dichiaratamente "misto" caratterizzati da una sequenza "in continuità orizzontale" della parte residenziale e di quella artigianale.

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

È particolarmente in queste due ultime tipologie che si sono verificati i frazionamenti, mentre nella prima sono più frequentemente presenti le situazioni di abbandono degli spazi destinati originariamente all'attività artigianale, in attesa di nuove possibilità di destinazione, con aspettative tendenzialmente orientate a quella residenziale e, in qualche caso, terziario commerciale.



### Le trasformazioni avvenute

Come si è già segnalato, le attività progressivamente insediate, generalmente caratterizzate dalla presenza di una conduzione "famigliare" e/o condotte da singoli operatori autonomi, sono andate via via mutando, rendendo spesso lo schema insediativo "casa/bottega" non più idoneo alle esigenze delle attività insediate e dei nuclei famigliari degli operatori.

Ciò ha causato fenomeni di abbandono, specie degli spazi destinati alle originarie attività, e nel contempo le necessità delle famiglie insediate, ormai radicatesi nel contesto urbano del comparto, hanno determinato nuove esigenze abitative con la conseguente necessità di rispondere alle nuove esigenze determinate dalla presenza della "seconda generazione" che in non pochi casi chiede di rimanere, pur in forma autonoma nella medesima casa dei genitori, dato emerso chiaramente sia dalla lettura delle schede di indagine, sia negli incontri assembleari con i residenti.

Allo stesso modo si sono rilevate anche situazioni di nuove necessità operative e funzionali da parte delle aziende insediate e alle nuove necessità di parte delle attività ancora presenti, che necessitano di adeguamento funzionali rispetto alle mutate condizioni operative venutesi a variare nel tempo.

### LE TRASFORMAZIONI AVVENUTE NEL TEMPO

- IN ALCUNI LOTTI È STATA REALIZZATA SOLO LA QUOTA RESIDENZIALE
- IN ALCUNI LOTTI È STATA REALIZZATA SOLO LA DESTINAZIONE ARTIGIANALE
- IN ALTRI LOTTI È STATA REALIZZATA LA DESTINAZIONE "MISTA"
- L'EDIFICAZIONE MISTA È STATA IN ALCUNI CASI SUCCESSIVAMENTE FRAZIONATA CREANDO NUOVI LOTTI AUTONOMI RESIDENZIALI E ARTIGIANALI

Inoltre rispetto ai lotti originariamente definiti dal PLU si sono verificati altri fenomeni di trasformazione delle caratteristiche di impianto determinati da frazionamenti delle aree edificate, in alcuni casi per separare dai fabbricati produttivi, rendendole autonome, le connesse volumetrie residenziali di pertinenza che, in alcuni casi, sono state successivamente alienate a soggetti diversi rispetto ai conduttori delle attività artigianali.

Si assiste quindi ad una situazione insediativa che è caratterizzata dalle seguenti principali situazioni insediative:

- Lotti conformi alla configurazione originariamente definita dal PLU edificati sia nella loro componente artigianale che nelle volumetrie residenziali di pertinenza

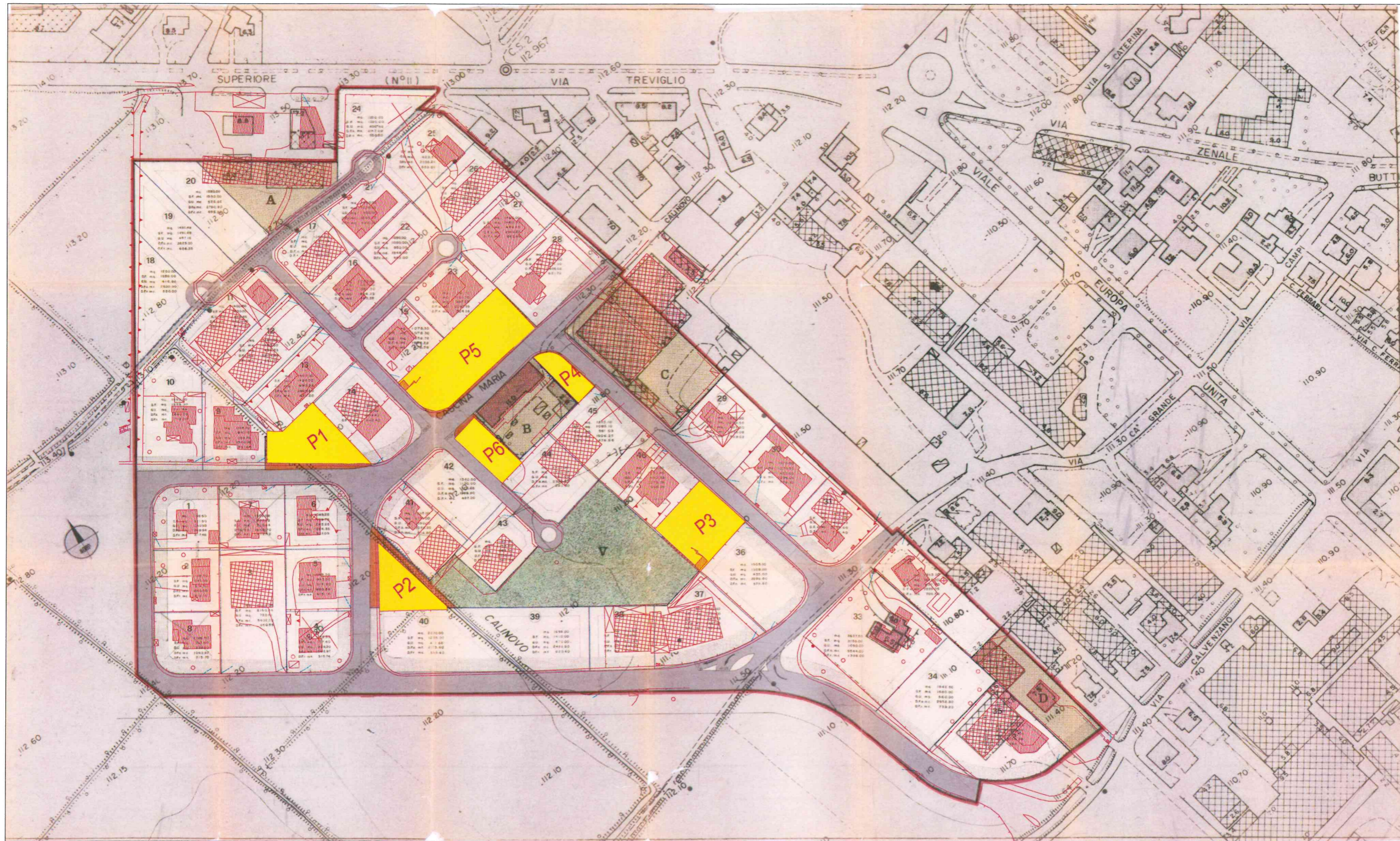
**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

- Lotti non conformi alla configurazione originariamente definita dal PLU a causa di frazionamenti successivi ma comunque edificati sia nella loro componente artigianale che nelle volumetrie residenziali di pertinenza
- Lotti con presenza di una sola funzione (artigianale o residenziale) con residue possibilità edificatorie per la realizzazione della destinazione non realizzata
- Lotti con presenza di una sola funzione (artigianale o residenziale), ma sostanzialmente privi di residue possibilità edificatorie per la realizzazione della destinazione non attuata in quanto frutto di frazionamento fondiario e immobiliare, avvenuto in tempo successivo alla costruzione degli edifici
- Lotti ancora non edificati.

A questi si aggiungono alcune situazioni insediative già presenti precedentemente alla formazione del PLU che il Piano stesso aveva consolidato allo stato di fatto.

Tra questi l'edificio presente sul fronte sud-ovest della via Sangaletti (individuato dalla planimetria del PLU con la lettera B) e gli edifici produttivi posti a monte della via Vacchi, all'angolo della via Sangaletti e della Via Rossoni, e nella parte più meridionale del comparto, sul fronte della Via Calvenzano (rispettivamente indicati dalla medesima planimetria con le lettere A - C e D)



**LEGENDA**

- PERIMETRO DEI LOTTI INDIVIDUATI DAL P.L.U.
- SITUAZIONE ATTUALE DEI LOTTI E DELL'EDIFICAZIONE

**CITTA' DI CARAVAGGIO**  
 Provincia di Bergamo

**PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E SULLE AREE DELL'EX ZONA C1'**  
 (ART. 44 NTA DEL PIANO DELLE REDDUE)



PROGETTO  
 DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI  
 VIA S. Tomaso 22/A Bergamo 24126  
 INFANZI CARAVAGGIO

DATA: MAGGIO 2016 AGGIORNAMENTO:

TITOLO:  
 SOVRAPROPRIETA' ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI FONDIARIE

SCALA: 1:500

TAVOLA  
**3**

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Le previsioni del PGT vigente**

Le prime valutazioni effettuate nella fase di predisposizione dello strumento urbanistico generale - e successivamente confermate dalle analisi effettuate preliminarmente alla predisposizione del PPC - avevano portato alla necessità, individuata dalla disciplina dell'art 44 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, di riconsiderare la situazione di utilizzo delle aree e degli immobili interni alla "ex zona C1", al fine di individuarne l'effettivo grado e le modalità di utilizzazione attuali, per giungere, da un lato alla definizione (mediante lo strumento del "Piano Preliminare di Coordinamento) di nuovi parametri e possibilità di utilizzazione degli edifici esistenti, soprattutto a fini abitativi, modificando i rapporti tra la funzione produttiva e le funzioni residenziali previste dall'originario Piano Attuativo e, dall'altro, individuando eventuali nuove ulteriori destinazioni compatibili così da consentire la creazione di quel "mix funzionale" che la disciplina del Piano delle Regole individua come obiettivo per la ridefinizione qualitativa del comparto.

Per queste ragioni quindi il PGT vigente, e in particolare il Piano delle Regole, prendendo atto delle trasformazioni avvenute in questo lungo lasso di tempo e della situazione ormai consolidatasi ha ritenuto di considerare tale situazione come elemento ormai caratterizzante della realtà insediativa del comparto che viene individuato come "Ambito

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

*con presenza di mix funzionale di riqualificazione urbanistico edilizia”, assoggettandolo alla disciplina dell’art. 48 delle Nta del PdR, il quale al primo comma, specificamente afferma che “L’ambito di cui al presente articolo è caratterizzato da una situazione di mix funzionale derivante da successive modificazioni parziali o totali di edificazione prevalentemente produttiva – artigianale”*

*Specificando che “tali modificazioni che interessano buona parte dell’edificato originario hanno determinato un contesto con frequenza di edifici che presentano compresenza di funzioni residenziali, terziarie e quote di commerciale che vengono confermate”.*

*Ciò ha condotto a determinare che “Le funzioni di cui al comma precedente vengono confermate nella loro possibilità di mixitè, anche per [tutte] le costruzioni interne al comparto”, prevedendo che “Tali possibilità saranno disciplinate da uno specifico Piano Preliminare di Coordinamento di iniziativa pubblica che definirà:*

- le percentuali ammissibili per ciascun edificio,*
- le modalità di intervento edilizio,*
- gli interventi di riqualificazione funzionale e qualitativa degli spazi pubblici*
- gli oneri da porre a carico degli interventi”.*

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

Il presente documento definisce quindi, in applicazione della disciplina dell' art. 44 delle NtA del Piano delle Regole del PGT, gli elementi di coordinamento delle nuove modalità di intervento sugli edifici e le aree del comparto in oggetto per consentire l'attuazione delle nuove previsioni individuate dal nuovo strumento urbanistico comunale al fine di consentire ai cittadini ivi residenti nuove opportunità di utilizzo delle volumetrie esistenti, più consone alle esigenze delle nuove famiglie formatesi nel tempo, senza tuttavia rinunciare a mantenere una adeguata presenza di spazi da destinare alle attività economiche originarie, ove ancora presenti, ma anche con l'obiettivo di incentivarne la permanenza e di integrarne la presenza anche con nuove possibilità di insediamento di destinazioni integrative compatibili.

Va infine sottolineato che gli studi condotti sulle possibilità di ridefinizione qualitativa del comparto urbano in oggetto hanno anche evidenziato la necessità di interventi di riqualificazione delle aree pubbliche e dei servizi esistenti, nonché l'esigenza della rimessa in pristino di alcuni elementi dei servizi a rete, a partire dal rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica che necessita di un sostanziale rinnovo.

### La partecipazione e le istanze pervenute

Successivamente all'avvio del procedimento per la predisposizione del Piano i proprietari delle aree e degli immobili interni al perimetro dell'ambito sono stati invitati a compilare una scheda di indagine appositamente predisposta al fine sia di poter disporre dei dati metrici e di caratterizzazione delle costruzioni esistenti, sia con lo scopo di consentire a ciascuno degli interessati di esprimere eventuali proprie specifiche esigenze in rapporto alle eventuali problematiche di utilizzazione degli edifici, sia in relazione alle esigenze di riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

Sono state presentate 38 schede, purtroppo non tutte adeguatamente compilate, soprattutto nella completezza dei dati metrici e delle destinazioni, che sono tuttavia state utili per ottenere informazioni che sono state successivamente integrate in forma induttiva, non essendo prevista la predisposizione di specifici rilievo tipologico edilizi.

Di grande utilità sono stati gli incontri avvenuti presso la sede comunale, che hanno consentito di poter meglio comprendere le esigenze di intervento sulle aree costruite, esigenze che si sono dimostrate sostanzialmente omogenee e rivolte alla definizione di una maggiore possibilità di inserimento delle destinazioni residenziali, di ottenere possibilità di inserimento di nuove destinazioni, specie del



**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

settore terziario commerciale e infine alcune necessità di incremento delle superfici coperte al fine di potenziamento delle funzioni produttive.

Il PPCA ha opportunamente tenuto in considerazione le richieste e tuttavia non si è provveduto in questa prima fase del provvedimento a definire risposte specifiche per ciascuna richiesta, ma si è ritenuto di inquadrare le possibilità di risposta all'interno di una previsione normativa che consentirà di dare complessivamente, all'interno di un quadro generale e perequato, una positiva risposta alle esigenze che sono state evidenziate.

Nel caso di necessità che non possono trovare per la loro specificità non riconducibile a criteri generali, gli interessati potranno comunque trovare una più specifica sede di valutazione da parte del Comune nell'ambito della fase delle osservazioni che sarà aperta per trenta giorni successivamente all'adozione del provvedimento.

Si ritiene tuttavia che la maggior parte delle istanze troverà nel testo normativo una adeguata ed efficace risposta alle necessità espresse.

Nelle tabelle che seguono sono rubricate le schede di indagine e di richiesta che sono state presentate.

## LE PREVISIONI DEL PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO

**Le modalità di intervento sull'edificazione esistente, nelle aree da completare e nei lotti ancora liberi.**

I criteri di intervento integrativi individuati dal presente documento sono stati definiti sulla base di alcuni elementi fondamentali:

1. Mantenere in ogni caso i parametri fondamentali e i pesi insediativi previsti dal PLU che le norme del Piano delle Regole non hanno previsto dovessero subire modificazioni a partire dagli indici volumetrici e non modificare il peso insediativo totale, espresso in termini volumetrici, in conformità alle originarie previsioni del PLU, nonché le previsioni quantitative di edificabilità previste dal progetto per ogni singolo lotto.
2. Confermare i parametri della superficie coperta complessiva ammissibile e le altezze massime
3. Ridefinire i rapporti percentuali tra le funzioni già ammesse al fine di rafforzare la presenza della funzione residenziale secondo le linee di indirizzo consentite dal PdR e in considerazione delle istanze e dei fabbisogni emersi nella fase di consultazione
4. Precisare la possibilità di introdurre all'interno del comparto le funzioni già dichiarate compatibili dalla disciplina prevista dal PdR per gli ambiti produttivi

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

5. Individuare nuove possibili destinazioni ammissibili a specificazione di quelle compatibili individuate al precedente punto 4 precisandone le condizioni di compatibilità.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente il PPCA, in conformità alla disciplina dell'art. 44, comma 4, delle NtA del Piano delle Regole, ha innanzitutto provveduto, per ciascun edificio o complesso esistente, alla predisposizione di una specifica schedatura nella quale sono state individuate le principali informazioni sulla situazione delle aree e degli edifici, indicando le eventuali richieste formulate dai proprietari degli immobili a seguito dell'avvio del procedimento e, successivamente, nell'ambito degli incontri pubblici promossi dall'Amministrazione.

Ciò ha consentito di definire le possibilità di intervento integrative della disciplina del PLU, tenendo conto delle istanze specifiche, ove accoglibili, e degli indirizzi indicati dalla disciplina del Piano delle Regole.

Per i lotti liberi restano pienamente confermate le possibilità edificatorie individuate dall'originario PLU, ferme restando le nuove previsioni in ordine alle destinazioni principali e complementari ammissibili e le possibilità di ridefinizione dei rapporti percentuali tra le destinazioni stesse.

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

Oltre a tali esigenze, gli studi condotti sulle possibilità di ridefinizione qualitativa del comparto urbano in oggetto hanno anche evidenziato la necessità di interventi di riqualificazione delle aree pubbliche e dei servizi esistenti, nonché l'esigenza della rimessa in pristino di alcuni elementi dei servizi a rete, a partire dal rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica che necessita di un sostanziale rinnovo.

Il tutto senza comunque alterare le quantità volumetriche già previste dall'originario PLU, che, come già precisato, rimangono confermate nella loro globalità e nella ripartizione specifica già prevista per ciascun lotto.

Va infine segnalato che nella situazione di fatto potrebbero essere presenti elementi di difformità o situazioni di abusi edilizi avvenuti nel tempo, non valutabili se non attraverso la comparazione degli originari titoli abilitativi e della situazione reale degli edifici.

In tal caso il PPCA individua la possibilità di consolidamento di tali situazioni, ove ne ricorrano i presupposti di legge, alla condizione della attivazione di un preliminare procedimento di sanatoria degli abusi effettuati e la necessaria determinazione delle eventuali possibilità di comminare le eventuali sanzioni pecuniarie sostitutive agli interventi di

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

demolizione, in conformità alle disposizioni di legge o della giurisprudenza in materia.

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Gli interventi di riqualificazione funzionale e qualitativa degli spazi pubblici.**

Il PPCA ha anche evidenziato i fabbisogni di riqualificazione funzionale e qualitativa degli spazi pubblici e dei servizi a rete, individuando una scala di priorità e i possibili criteri di finanziamento degli interventi, che possono essere così sintetizzati:

- a - Interventi attuabili direttamente dall'Amministrazione o da privati riuniti in Consorzio, previo progetto di opera pubblica
- b - Interventi attuabili sulla base di progetti di iniziativa privata, validati dal Comune, da attuarsi mediante la formazione di Consorzio Attuativo Volontario, in convenzione con il Comune.

Gli interventi di maggiore rilevanza che sono stati individuati sono i seguenti:

- 1 - interventi sulle aree pubbliche
  - Riqualificazione funzionale del sistema dei marciapiedi
  - Riqualificazione delle superfici dei parcheggi pubblici anche mediante formazione di un struttura arborea per garantire una situazione ottimale di ombreggiamento al fine di ridurre i fenomeni di surriscaldamento e riverbero in atmosfera
- 2 - interventi sui servizi a rete a partire dal rifacimento dell'impianto generale di pubblica illuminazione
- 3 Interventi di riqualificazione e formazione di aree a verde

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Determinazione del contributo di costruzione: oneri da porre a carico degli interventi**

Il PPCA prevede una possibilità di differenziazione delle modalità di determinazione e applicazione dei contributi urbanizzativi in base al criterio di compensazione e sostenibilità.

Tali criteri vengono applicati alle nuove possibilità di intervento previste dal PPCA per la valorizzazione e la rifunionalizzazione del patrimonio esistente e delle residue possibilità edificatorie, rispetto ai quali si prevede che il Consiglio Comunale possa applicare un contributo incrementale degli "oneri tabellari", rapportato, relativamente alle destinazioni residenziali, ai costi reali per l'urbanizzazione delle aree soggette a pianificazione attuativa e, per i cambi di destinazione a fini terziari o commerciali, al costo di costruzione.

Tali maggiorazioni costituiranno uno "standard qualitativo" per l'incremento dei contributi finalizzati agli investimenti per la riqualificazione degli spazi urbani e dei servizi da utilizzarsi, compatibilmente con il quadro legislativo vigente, prioritariamente per il miglioramento della qualità urbana e ambientale del comparto di riferimento.

## Città di Caravaggio

### **Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

Ciò consentirà di colmare le carenze e le necessità urbanizzative riscontrate nella fase di analisi e di individuare eventuali interventi per un'ulteriore crescita della qualità complessiva della fruibilità dei servizi e degli spazi collettivi.



**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Modalità di determinazione degli oneri per gli interventi edilizi**

Gli oneri da porre a carico degli interventi edilizi previsti dal PPCA verranno determinati dal Consiglio Comunale che potrà assumere come riferimento i seguenti indirizzi, con riferimento a quanto previsto dall'art. 44 delle NtA del PdR:

A - interventi che prevedono il mantenimento e/o la conferma delle previsioni dell'originario PLU e/o della consistenza e delle destinazioni legittimamente esistenti:

applicazione degli oneri urbanizzativi correnti secondo le determinazioni del Consiglio Comunale in materia

B - interventi che prevedono l'utilizzazione degli incrementi percentuali ammessi

applicazione degli oneri urbanizzativi determinati sulla base del costo medio pro mc derivante dai computi metrici dei costi di urbanizzazione degli ultimi tre Piani Attuativi a destinazione residenziale approvati dall'Amministrazione Comunale antecedentemente al 31 Dicembre dell'anno precedente a quello di ottenimento del titolo abilitativo per l'intervento richiesto

C - Cambi d'uso per l'inserimento delle nuove destinazioni ammesse

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

all'interno di volumi dismessi:

- Verrà valutato un incremento del contributo relativo al Costo di Costruzione quale integrazione del Contributo relativo al Permesso di Costruire, a titolo di "Standard Qualitativo"

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**NORMATIVA SPECIALE DI ATTUAZIONE DEL PPCA**

**Art. 1 – indicazioni generali: ambito di attuazione**

Le presenti norme di attuazione del PPCA costituiscono gli elementi di specificazione attuativa delle indicazioni e delle previsioni dell'art. 44 delle NtA del Piano delle Regole del PGT del Comune di Caravaggio e individuano la disciplina integrativa per gli interventi sulle aree e gli immobili dell' "Ambito con presenza di mix funzionale di riqualificazione urbanistico edilizia" in corso di definitiva attuazione a completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio per la "zona mista Artigianale e Residenziale di Via Calvenzano e Via Camporicco" adottato con delibera del C.C. n. 205 in data 6.04.1979, d'ora in poi denominato "PLU '79"

**Art. 2 – Rimando alla disciplina del PLU '79**

Il PPCA, in applicazione della disciplina del citato art. 44 delle NtA del PdR, conferma le previsioni edificatorie individuate dal PLU '79 sia in ordine alle quantità complessive previste da tale strumento attuativo, sia in ordine alle superfici coperte massime ammissibili, salve le eventuali deroghe specificamente individuate nei successivi articoli e/o nelle specifiche schede operative, così come individuate nella tavola n. 6 del PLU .

Parimenti il PPCA conferma, per dimensione, localizzazione e configurazione, tutte le superfici delle aree a standard (verde e parcheggi) previste da medesimo PLU.

Vengono parimenti confermate, in conformità alle disposizioni del medesimo art. 44, comma 4, le destinazioni produttive e residenziali già previste, delle quali la presente normativa indicherà, come previsto dalla norma citata le possibilità di modificazione dei rapporti percentuali tra tali destinazioni, nonché le possibilità di introdurre nuove destinazioni non previste dal PLU ma ammesse dalla disciplina generale di cui all'art 41 del Piano delle Regole per gli Insediamenti produttivi individuati dal PGT.

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Art. 3 – Destinazioni ammesse e vietate nell'ambito oggetto del PPCA**

L'ambito oggetto delle presenti norme attuative è individuato dalle previsioni del PGT e, più specificamente, dalla disciplina del Piano delle Regole all'interno degli "Insediamenti produttivi" individuati dal PGT.

Ai fini dell'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e vietate, si applicano quindi le disposizioni generali del già citato art. 41 delle NtA del Piano delle Regole, ferma restando la possibilità del presente PPCA di individuare autonomamente, ai sensi dell'art. 44, comma 4, della disciplina del PdR le percentuali ammissibili delle destinazioni ammesse, al fine di raggiungere l'obiettivo della "mixitè", individuato dal comma 3 del medesimo articolo.

Restano confermate le destinazioni vietate di cui all'art. 41, comma 11, primo, secondo e quinto alinea, mentre non si applicano i divieti di cui al terzo e quarto alinea in quanto ammessa dal medesimo comma 11 la possibilità di introdurre "diverse indicazioni" nell'ambito "delle norme di zona".

Restano altresì confermate le destinazioni vietate su tutto il territorio comunale dalla disciplina del DDP.

All'interno dell'ambito soggetto alla disciplina del PPCA si applicano i disposti dell'art. 48 delle NtA del Piano delle Regole in materia di "valutazione della compatibilità urbanistica delle attività produttive" e con le modalità previste dall'art. 42 delle medesime NtA.

**Art. 4 – Interventi ammessi nei lotti edificati o destinati all'edificazione**

All'interno delle aree edificate e/o edificabili sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27 della l.r.12/2005, ad eccezione degli interventi di "Ristrutturazione Urbanistica".

Sono inoltre ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico tra lotti contigui al solo fine di consentire eventuali ampliamenti delle sole funzioni produttive, e comunque fino al raggiungimento di un rapporto di copertura non superiore al

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

45% della superficie fondiaria, in esso compresa la superficie destinata alle funzioni residenziali, o ad altre destinazioni ammesse.

La superficie coperta totale ammissibile sarà calcolata con le modalità definite dall'art. 8, punti 6 e 7, della disciplina del PdR (superficie utilizzata)

**Art. 5 - Applicazione dei parametri edificatori negli interventi di ristrutturazione edilizia e nelle nuove costruzioni.**

Al fine di garantire la coerenza tra le possibilità edificatorie previste dall'originario PLU e la disciplina del PGT, tenuto conto del fatto che la prima definisce le possibilità edificatorie in termini volumetrici mentre il Piano delle Regole del PGT individua quali parametri per la determinazione delle possibilità residenziali la "Superficie Residenziale Complessiva" e per gli insediamenti produttivi e commerciali la "superficie utilizzabile" vengono individuate le seguenti modalità di conversione dei volumi ammessi nei singoli lotti:

- a - Destinazioni residenziali: la "Superficie Residenziale Complessiva" massima ammissibile in ciascun lotto viene calcolata dividendo il volume ammesso per il divisore 3,
- b - Destinazioni produttive o commerciali in corpi di fabbrica autonomi: la "Superficie Utilizzabile" massima ammissibile in ciascun lotto viene calcolata dividendo il volume ammesso per il divisore 5.

Le altezze massime consentite sono così individuate:

- a - Destinazioni residenziali: due piani fuori terra, salvo conferma di maggiori altezze già esistenti,
- b - Destinazioni produttive o commerciali: m. 10.00, salvo conferma di maggiori altezze già esistenti.

**Art. 6 - Incremento delle destinazioni residenziali esistenti**

Il combinato disposto dei commi 2 e 11 dell'art. 41 e del comma 3 dell'art. 44 delle NtA del Piano delle Regole consente di poter prevedere la possibilità dell'incremento delle funzioni residenziali all'interno delle aree edificabili del comparto soggetto alla disciplina delle presenti norme alla condizione che

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

nell'ambito urbano nel suo complesso le destinazioni produttive restino comunque prevalenti.

In rapporto a tale possibilità le presenti norme prevedono, in attuazione delle indicazioni del comma 4 dell'art. 44 delle NtA del PdR, il PPCA prevede, con indicazioni differenziate in relazione alle tipologie e alle situazioni dell'edificato esistente, indici di incremento delle destinazioni residenziali secondo le specificazioni individuate nei successivi articoli 7, 8 e 9.

**Art. 7 – Lotti edificati privi di edificazione produttiva**

*a - lotti che hanno mantenuto la configurazione originaria*

- è prevista la possibilità di incrementare le destinazioni residenziali fino al raggiungimento di una src massima complessiva, al lordo della src esistente, pari al 40% della superficie fondiaria del lotto di riferimento.

*b – lotti derivanti da successivo frazionamento della componente produttiva*

c - è prevista la possibilità di incrementare le destinazioni residenziali per una quantità massima pari al 33% della superficie fondiaria del lotto libero di pertinenza.

**Art. 8 – Lotti edificati con destinazione mista**

*a - edifici con aggregazione “in linea” delle destinazioni residenziali e produttive:*

è prevista la possibilità di incrementare le funzioni residenziali per una quantità pari al 100% della src legittimamente esistente alla data di approvazione delle presenti norme

*b – edifici con destinazioni “sovrapposte” in un unico corpo di fabbrica:*  
è prevista la possibilità di destinare l'intero fabbricato a funzioni residenziali

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Art. 9 – Lotti ineditati**

Nell'ambito delle possibilità edificatorie complessive previste per ciascun lotto ancora ineditato potranno essere previste destinazioni residenziali per una src massima pari a 1/3 della superficie fondiaria del lotto

Le possibilità massime di intervento per le destinazioni produttive sono definite dalla volumetria massima prevista dal PLU con superficie coperta non superiore a 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

In ogni caso la sommatoria delle volumetrie produttive e residenziali, calcolata con criteri del precedente art. 5 non potrà superare il volume massimo previsto per il lotto nell'elaborato tav. 6 del PLU.

**Art. 10 – Lotti con attività artigianali esistenti prive di funzioni residenziali**

*a – lotti che hanno mantenuto la configurazione originaria con presenza delle sole funzioni artigianali:*

I volumi residenziali possono essere realizzati fino ad un massimo per il 40% della volumetria complessiva prevista per il lotto, anche mediante l'utilizzazione di parte della volumetria artigianale esistente.

*b – lotti derivanti da frazionamento:*

per gli edifici presenti in tali lotti è consentito un incremento della src nella misura massima del 30% della superficie fondiaria libera del lotto di pertinenza

**Art. 11 – Edifici con presenza di situazioni non conformi originate da abusi edilizi o difformità**

Gli edifici esistenti che sono stati oggetto di interventi difformi rispetto ai titoli abilitativi o in assenza di tali titoli, successivamente fatti oggetto di sanatoria ai sensi delle leggi in materia, possono essere fatti oggetto di incremento delle src residenziali nella misura massima del 20% della Superficie fondiaria del lotto, decurtato della src già esistente.

Ove gli interventi difformi rispetto ai titoli abilitativi o in assenza di tali titoli non siano stati fatti oggetto di sanatoria è possibile mantenere in essere le volumetrie esistenti a condizione che gli interventi abusivi vengano

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

preventivamente fatti oggetto del necessario provvedimento sanzionatorio degli abusi commessi.

Nei casi in cui la sanzione prevista sia la demolizione, questa potrà essere sostituita dall'applicazione ove consentito dalle disposizioni vigenti, della sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione stessa, ove consentito dalle disposizioni di legge vigenti.

**Art. 12 – Altre destinazioni d'uso compatibili**

Oltre alle destinazioni produttive e residenziali, all'interno delle aree e degli edifici disciplinati dalle presenti norme, ferme restando le volumetrie massime previste per ciascun lotto, potranno essere insediate:

1. le destinazioni compatibili individuate dall'art. 41 delle NtA del PdR commi 5, 6, 7, 8, 10
2. attività commerciali al dettaglio del settore non alimentare con superficie di vendita non superiore a mq 250
3. attività terziario direzionali anche se non connesse o al servizio delle attività produttive

**Art. 13 – Onerosità degli interventi**

In coerenza con i principi di sussidiarietà, sostenibilità, partecipazione, collaborazione e compensazione, individuati dall'art. 1, somma 2, della l.r. 12/2005 e fatti propri dal documento di Piano del PGT, per gli interventi aggiuntivi alle quantità ammesse dalle originarie previsioni del PLU, il Consiglio Comunale con propria deliberazione potrà prevedere una specifica modalità di definizione dei contributi di costruzione di cui all'art. 43 della medesima legge 12/2005, nella componente relativa agli oneri di urbanizzazione che saranno riferiti al costo medio pro mc derivante dai computi metrici dei costi di urbanizzazione degli ultimi tre Piani Attuativi a destinazione residenziale approvati dall'Amministrazione Comunale antecedentemente al 31 Dicembre dell'anno precedente a quello dell'ottenimento del titolo abilitativo per l'intervento richiesto.



**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

Parimenti per l'inserimento delle nuove destinazioni previste dal precedente art. 12, punti 2 e 3, il Consiglio Comunale, nell'ambito della deliberazione di cui al precedente comma potrà prevedere una contribuzione integrativa, a titolo di standard qualitativo fino al 20% della componente relativa al costo di costruzione di cui all'art. 48 della citata legge 12/2005.

**Art. 14 - Finalizzazione dei proventi dell'attività edilizia e degli interventi ammessi a seguito del pagamento delle sanzioni relative a situazioni di abuso edilizio**

I proventi dell'attività edilizia e degli interventi ammessi, compatibilmente con il quadro legislativo vigente, saranno prioritariamente utilizzati per gli interventi di miglioramento della qualità urbana e ambientale del comparto e per la rifunzionalizzazione, il miglioramento e il completamento delle strutture dei servizi di rete.

La realizzazione degli interventi per l'attuazione delle finalità di cui al precedente comma 1 potrà essere effettuata alternativamente:

- previa approvazione di progetto di opera pubblica: dall'Amministrazione o da privati riuniti in Consorzio Attuativo Volontario,
- sulla base di progetti esecutivi di iniziativa privata, validati dal Comune, attuati dai privati proponenti previa formazione di Consorzio Attuativo Volontario.

**Art. 15 - Adempimenti relativi a situazioni pregresse**

A far data dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PPCA e entro 180 giorni da questa i proprietari delle aree edificate e/o edificabili dovranno definire le eventuali pendenze relative agli obblighi convenzionali o atti d'obbligo unilaterali ancora non ottemperate.

Gli importi ancora dovuti saranno rivalutati secondo l'indice ISTAT.

Allo stesso modo entro il termine di cui al precedente comma 1 dovranno essere completate le eventuali cessioni delle aree per opere pubbliche e standard.

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

A tal fine i titoli abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati o ottenuti nelle forme previste dalla legge, previa dimostrazione del pieno adempimento degli obblighi di cui sopra.

In assenza di tali adempimenti potranno essere effettuati solo interventi di manutenzione e risanamento conservativo degli edifici esistenti, con l'esclusione di ogni altra possibilità di intervento, ivi compresa la nuova edificazione nei lotti ancora liberi, e non potranno essere utilizzate le possibilità previste dai precedenti artt. 6, 7, 8, 9, 10,11,12 e 13 delle presenti norme.

**Art. 16 - Interventi nei lotti edificati anteriormente all'entrata in vigore delle previsioni del PLU**

Nei lotti identificati con le lettere A – B – C e D nell'elaborato tav. 6 del PLU restano confermate le volumetrie e le SU esistenti, con possibilità di incremento del 10% della SU di ciascun lotto.

**Art. 17 – Disposizioni finali**

Per quanto non previsto dalle presenti norme si farà riferimento alle indicazioni e alle previsioni della tav. 6 e alla disciplina della relazione del PLU, nonché alle Nta degli Atti del PGT.

# P.P.C.A. DELL'EX PLU DENOMINATO "C1"

## Parametri edificatori del P.L.U.

Densità edilizia complessiva Mc/mq		2,2
Superficie coperta ammessa dal P.L.U.		0,33
Altezza massima	ml	10
D.F.A.		80%
D.F.R.		20%

## Parametri e conversione del volume in superficie

Residenziale	divisore	3
Altre Destinazioni ammesse	divisore	5
Altezza massima art.o altre dest.	ml	10
Altezza massima res.	n. piani	2

### TIPOLOGIA N. 1

#### **Art. 7 - Lotti edificati privi di edificazione produttiva**

##### Lotti che hanno mantenuto la configurazione originaria

Incremento SRC residenziale fino al 40% della S.F. originaria  
Nuovo limite di SRC = **40% della S.F. originaria** al lordo dell'esistente

##### Lotti frazionati

Incremento SRC residenziale fino al 33% della S.F. frazionata  
Nuovo limite di SRC = **33% della S.F. frazionata** al lordo dell'esistente

### TIPOLOGIA N. 2

#### **Art. 8 - Lotti edificati con destinazione mista**

##### Edifici con aggregazione in linea

Incremento SRC residenziale fino al 100% della SRC autorizzata  
Nuovo limite: Raddoppio dell'attuale SRC legittimamente assentita nel rispetto del limite complessivo del PLU  
Per le altre destinazioni raggiungimento del limite volumetrico complessivo fissato dal PLU  
da convertire in superficie dividendolo per 5

##### Edifici con destinazioni sovrapposte

Possibilità di trasformare l'intero fabbricato in residenza  
Nuovo limite: Conversione residenziale dell'intero edificio  
Per le altre destinazioni raggiungimento del limite volumetrico complessivo fissato dal PLU  
da convertire in superficie dividendolo per 5

### TIPOLOGIA N. 3

#### **Art. 9 - Lotti ineditificati**

##### Parte residenziale

SRC massima residenziale pari ad 1/3 della S.F.  
S.C. come dal PLU = 33% della S.F.  
Nuovo limite di SRC residenziale fino al 33% della S.F.

##### Altre destinazioni

Volumetria ammessa dal PLU convertita in SU = (Vol/5)  
S.C. = 33% della S.F.

In caso di frazionamento del lotto, i limiti complessivi dovranno essere perequati

### TIPOLOGIA N. 4

#### **Art. 10 - Lotti con attività artigianali esistenti privi di funzioni residenziali**

##### Lotti che hanno mantenuto l'impianto

Incremento del 40% della volumetria definita nel PLU da convertire in SRC (Vol/3)  
Nuovo limite residenziale: aumento del 40% della Vol. di PLU da convertire in SRC  
dividendola per 3, nel rispetto del limite complessivo volumetrico fissato dal PLU

##### Lotti frazionati

Incremento SRC residenziale fino al 30% della S.F. frazionata  
Nuovo limite: SRC residenziale pari al 30% della S.F. frazionata

**Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente**

---

**Note in ordine alla procedura di approvazione del PPCA**

L'art. 44 delle NtA del Piano delle Regole del PGT prevede, come si è detto, che gli interventi nell'ambito urbano "a destinazione mista" dell'ex zona C1 siano definiti e attuati previa approvazione di uno specifico "Piano preliminare di coordinamento d'area" la cui disciplina è definita dall'art. 2, comma 8, lettera g, delle NTA del PdR medesimo, che così recita : " i piani preliminari di coordinamento d'area [sono intesi] quali elementi prodromici alla pianificazione attuativa o sostitutivi della stessa"

Nel caso in oggetto, trattandosi di un intervento che non prevede una ridefinizione dell'assetto morfologico del comparto, la formazione di nuovi lotti edificabili o modificazioni alla struttura delle aree a standard e all'andamento delle reti dei servizi esistenti, non vi è alcun motivo di assumere un atto che definisca le coordinate per la individuazione di comparti da assoggettare a successiva pianificazione attuativa, per la necessità di definire un "coordinamento degli interventi" pianificatori, come è avvenuto per la Via Panizzardo.

Si tratta invece di provvedere più semplicemente alla definizione diretta degli interventi sul quadro pianificatorio già approvato ed attuato, al fine di individuare, attraverso l'integrazione con nuovi elementi attuativi, la possibilità di dare corpo a quanto già definito

## Città di Caravaggio

### Linee di indirizzo e contenuti generali del PPCA relativo alla riqualificazione funzionale dell'ambito urbano dell'ex zona C1 in attuazione della disciplina dell'art. 44 del Piano delle Regole del PGT vigente

---

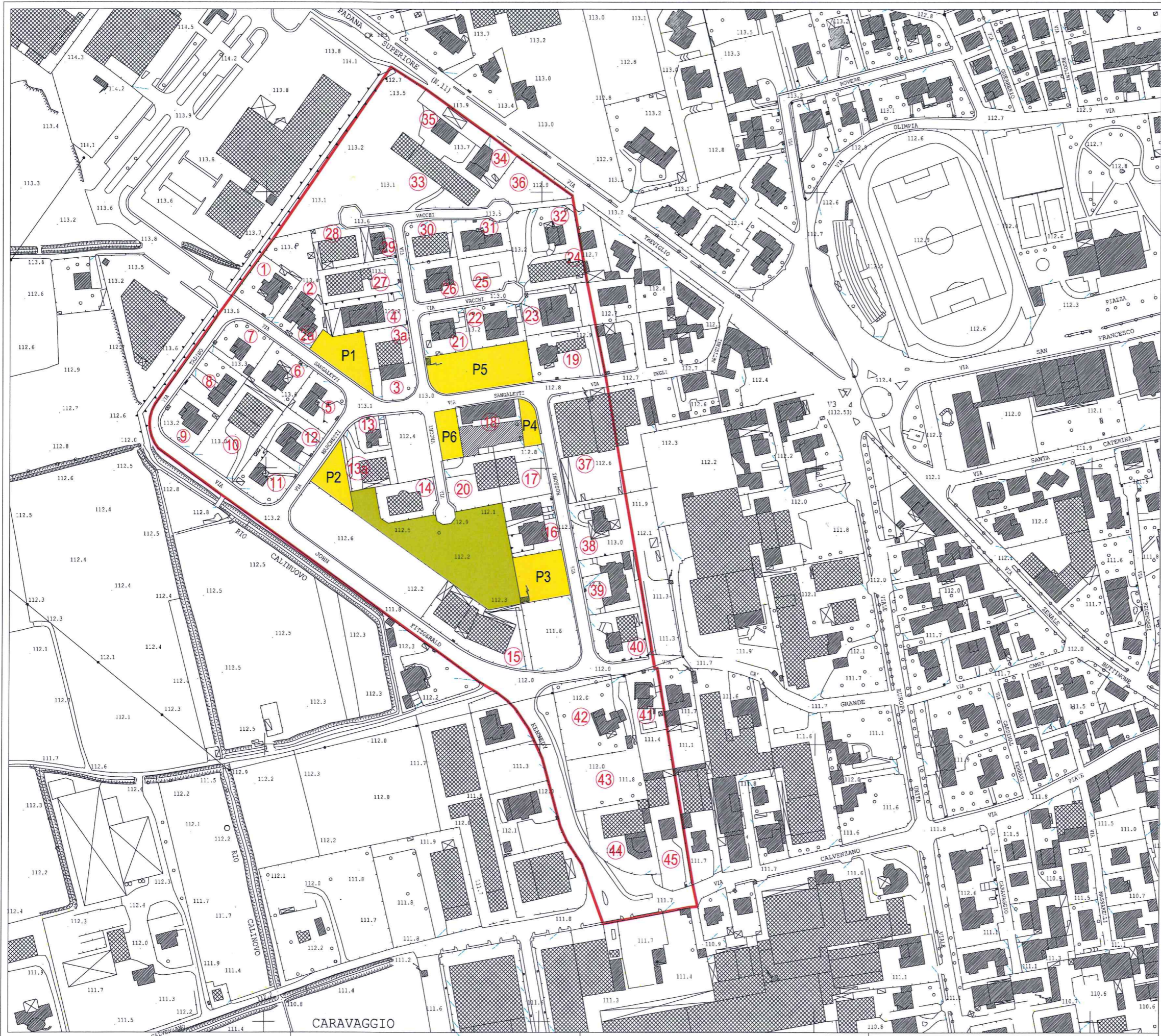
dalla disciplina dell'art. 44 e in particolare del comma 4 del medesimo articolo.

La procedura è quindi quella diretta della riapprovazione (conferma) del previgente P.A. con l'integrazione dello stesso in relazione alle nuove possibilità attuative previste dalla disciplina del PGT ed assume quindi valenza di atto di pianificazione attuativa in quanto "sostitutiva della stessa".

Tale procedura quindi rientra nei casi previsti dall'art. 14 della l.r. 12/2005 in materia di approvazione della pianificazione attuativa che, nei Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti, viene demandata alla competenza della Giunta Comunale.

Il progettista

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti



**CITTA' DI CARAVAGGIO**  
 Provincia di Bergamo  
**PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E SULLE AREE DELL'EX ZONA C1'**  
 (ART. 44 NTA DEL PIANO DELLE REGOLE)

PROGETTO:  
 Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI  
 via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
 tel/fax 035/220260

DATA: MAGGIO 2016      AGGIORNAMENTI:

TITOLO:  
 INQUADRAMENTO DELL'AMBITO SOGGETTO A PTCA  
 - INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE  
 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARD

SCALA: 1:1000

TAVOLA  
**2**