

COMUNE DI CAROBBIO DEGLI ANGELI

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE:
SCHEDE**

ALLEGATO

DP/4

SETTEMBRE 2012
SETTEMBRE 2013

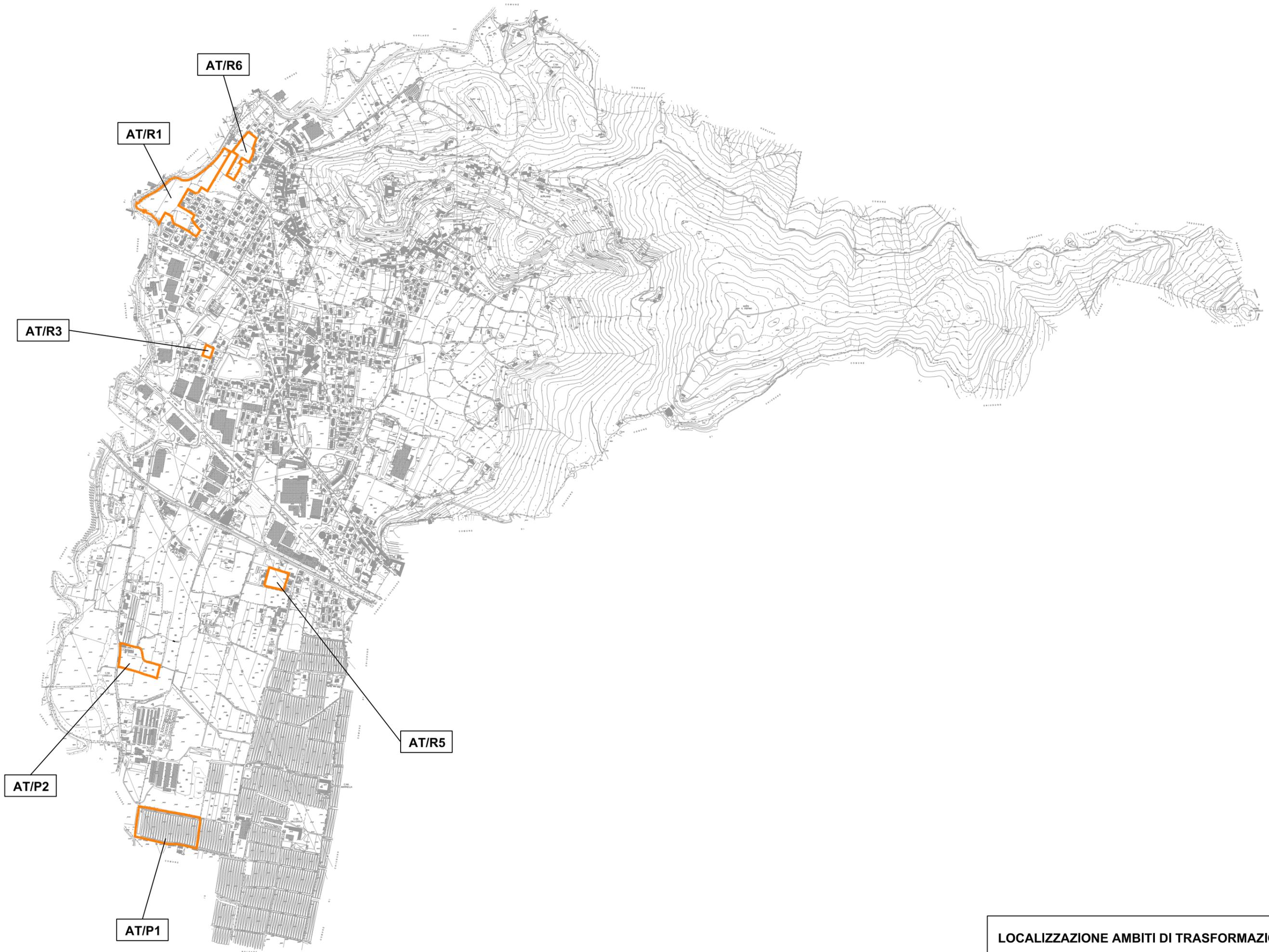
gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMI: DOTT. STEFANO D'ADDA E DOTT. MAURIZIO VEGINI

NATURALISTA: DOTT. GIAMBATTISTA RIVELLINI

GEOLOGO: DOTT. CLAUDIO TROVENZI



LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - DATI DI SINTESI

ambito di trasformazione	localizzazione	superficie d'ambito (mq)	superficie edificabile (mq)	SLP (mq)	piani (n.)	superficie coperta massima (mq)	superficie drenante minima (mq)	abitanti teorici (*) (n.)
AT/R1	via Moro	40.100	21.142	7.400	2	6.343	12.030	148
AT/R2 (**)								
AT/R3	via Puccini	1.641	1.641	574	3	492	492	11
AT/R4 (**)								
AT/R5	via Tiraboschi	6.454	6.454	2.259	3	1.936	1.936	45
AT/R6	via Gavazzoli	10.757	9.178	3.212	2	2.753	3.227	64
AT/RS (**)								
TOTALE		58.592	38.415	13.445	-	11.524	17.685	268

NOTE:

(*) gli abitanti di teorico insediamento sono computati utilizzando un parametro di 50 mq di SLP residenziale;

(**) soppresso a seguito VAS.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PLURIFUNZIONALE - DATI DI SINTESI

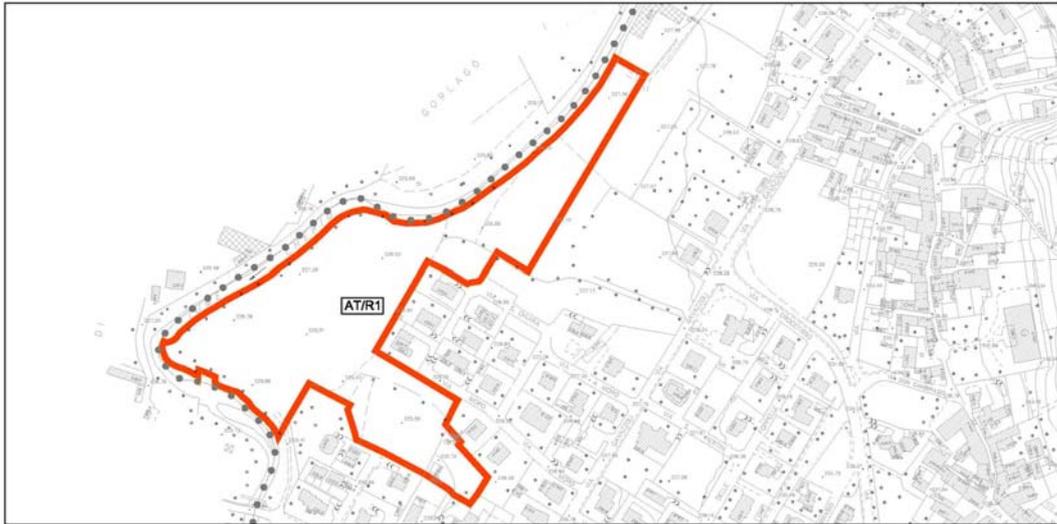
ambito di trasformazione	localizzazione	superficie d'ambito (mq)	superficie edificabile (mq)	superficie coperta (mq)	SLP (mq)	altezza massima (mt)	superficie coperta massima (mq)	superficie drenante minima (mq)
AT/P1	Strada consorziale dei Barzamini	34.150	19.751	11.851	19.751	10	11.851	5.123
AT/P2	via Bolgare	13.434	10.106	6.064	10.106	10	6.064	2.015
TOTALE		47.584	29.857	17.915	29.857	-	17.915	7.138

AT/R1: via Aldo Moro

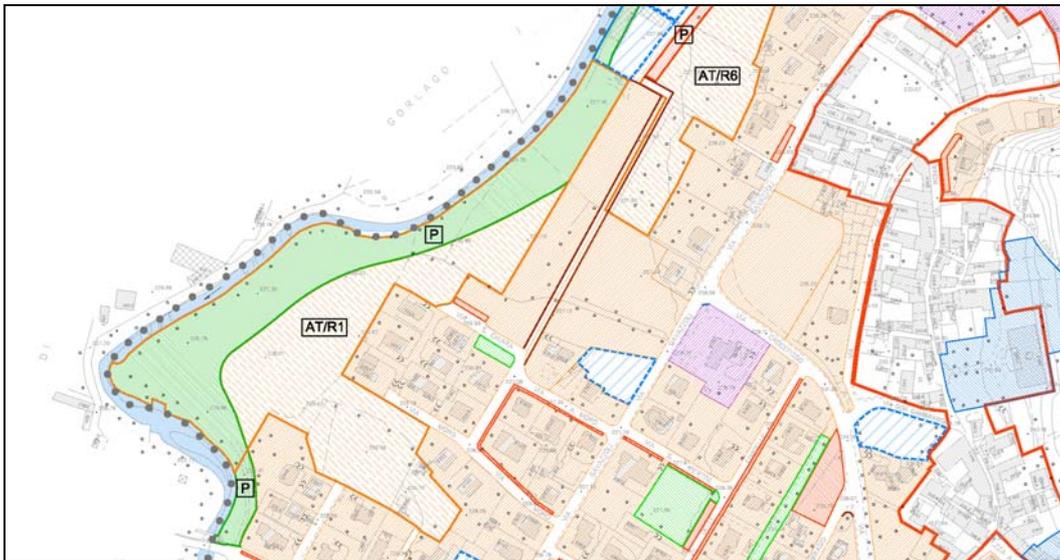
1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di trasformazione AT/R1 è situato lungo il confine nord-ovest del territorio comunale, nelle aree adiacenti al fiume Cherio ed è attualmente raggiungibile da via Moro, via S. Chiara e via Salnitro.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	40.100
- superficie edificabile	mq	21.142
- superficie lorda di pavimento (0,35 mq/mq)	mq	7.400
- piani abitabili/agibili	n	2
- superficie coperta massima (30%)	mq	6.343
- superficie permeabile minima (30%)	mq	12.030
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	148

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq 18.958 (area a verde attrezzato compresa nel perimetro dell'Ambito)
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica: non dovuta in relazione alla dimensione della dotazione complessiva delle aree per servizi

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	si
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	no
- PLIS	si
- reticolo idrico	no

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità
- 3 - 4

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione urbanistica e edilizia si dovrà tener conto della valenza ambientale del sito. Particolare attenzione dovrà essere posta al tema di verde pubblico di comparto (non monetizzabile), che costituisce una rilevante risorsa in termini di promozione della fruibilità delle aree in sponda sinistra del torrente Zerra.

Il progetto di organizzazione del verde pubblico dovrà prevedere interventi a basso impatto ambientale, finalizzati prioritariamente alla mitigazione mediante l'impianto di essenze arboree autoctone d'alto fusto; il progetto stesso, costitutivo del Piano urbanistico, dovrà essere redatto da tecnico paesaggista. L'impianto urbanistico ed infrastrutturale dovrà prevedere moduli organizzativi e stilistici innovativi, anche dissonanti dal contesto in cui si colloca, privilegiando un'edilizia diffusa di qualità.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappre-

sentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.

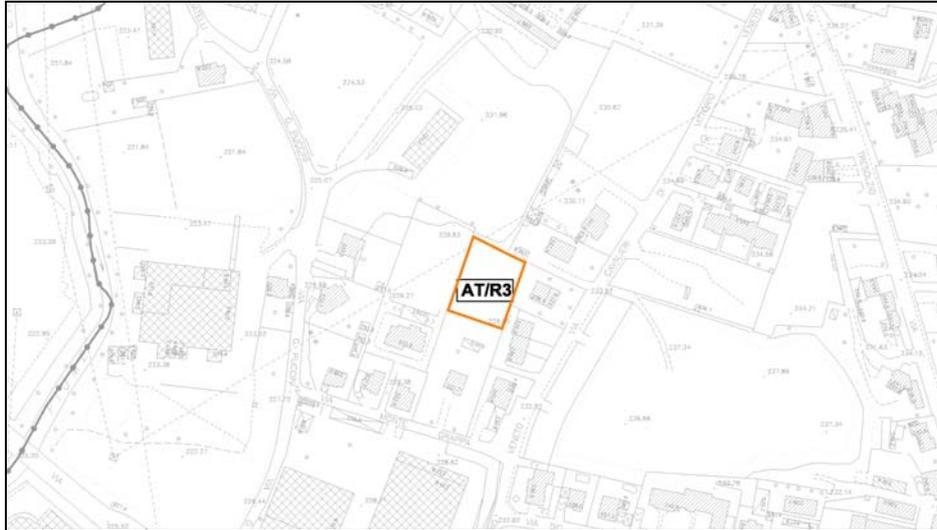
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.
- Il progetto di sviluppo urbanistico sarà sottoposto all'approvazione preventiva dell'Ente gestore del PLIS; qualora l'Ente ne ravveda la necessità, si darà avvio alla procedura di modifica del perimetro del Parco, a termine degli artt. 7.4 e 10 della DGR 6148/07.
- Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:
 - della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito, con particolare riferimento al rapporto tra il nuovo parco pubblico ed il fiume Cherio;
 - delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
 - delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'origine rurale eventualmente ancora presenti in sito;
 - degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto.

AT/R3: via Puccini

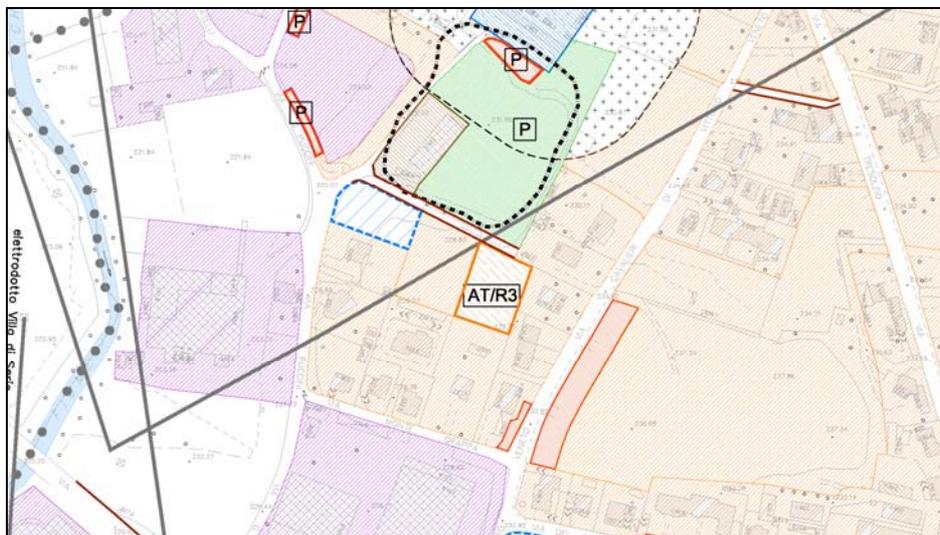
1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito AT/R 3 è posto tra via Puccini e via Cavalieri di Vittorio Veneto ed è attualmente raggiungibile unicamente da un ingresso privato.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	1.641
- superficie edificabile	mq	1.641
- superficie lorda di pavimento (0,35 mq/mq)	mq	574
- piani abitabili/agibili	n	3
- superficie coperta massima (30%)	mq	492
- superficie permeabile minima (30%)	mq	492
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	11

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Permesso di costruire convenzionato

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (26,50 mq/ab.): mq 291
- dotazione non monetizzabile: aree a parcheggio pari a 1 posto auto (da 18 mq) ogni 75 mq di SLP
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 550

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	no
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	si
- PLIS	no
- reticolo idrico	no

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità	1
-------------------------	---

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'Ambito rappresenta un vuoto urbano nell'articolato tessuto edificato posto al contorno.

L'intervento di trasformazione deve tendere a rileggere criticamente il modello urbanizzativo in atto, proponendo uno schema planivolumetrico che valorizzi la particolarità del sito ed instauri un rapporto diretto con il verde pubblico di progetto, posto a monte, verso il cimitero di Carobbio.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Non prevista compensazione monetaria in quanto l'area interessa un ambito privo di vocazionalità agricola in atto.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve

far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.

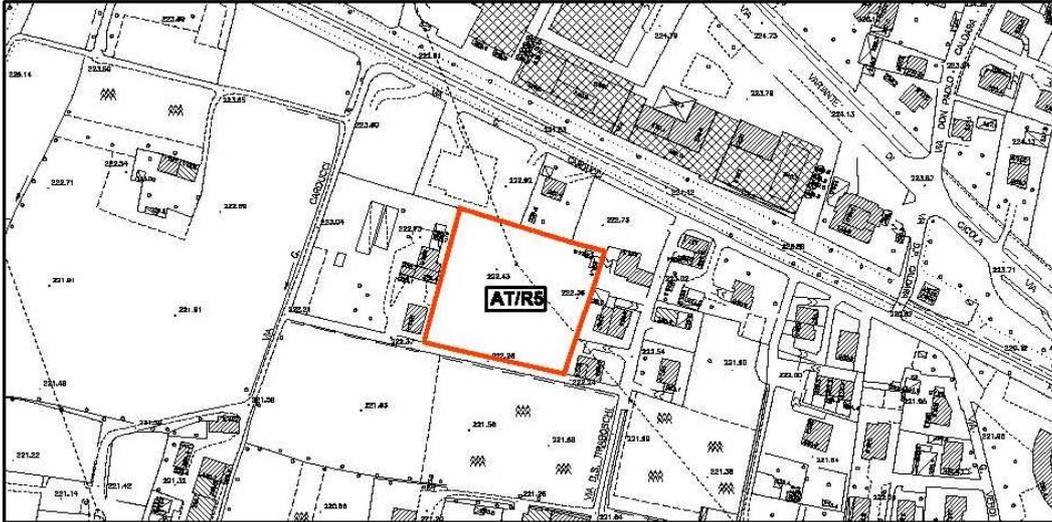
- In sede di Permesso di costruire convenzionato occorre:
 - ottenere l'assenso - a norma di legge - del gestore dell'elettrodotto;
 - verificare l'assenza nel tempo - consolidata e comprovata - di molestie causate dal finitimo centro di raccolta differenziata (piattaforma ecologica);
 - redigere idonea relazione previsionale di clima acustico, dalla quale emerga - fra le altre indicazioni - che l'attività del centro di raccolta non comporterà la compromissione del clima acustico delle future residenze;
 - acquisire - norma di legge - l'assenso del gestore dell'elettrodotto che lambisce l'area.

AT/R5: via Tiraboschi

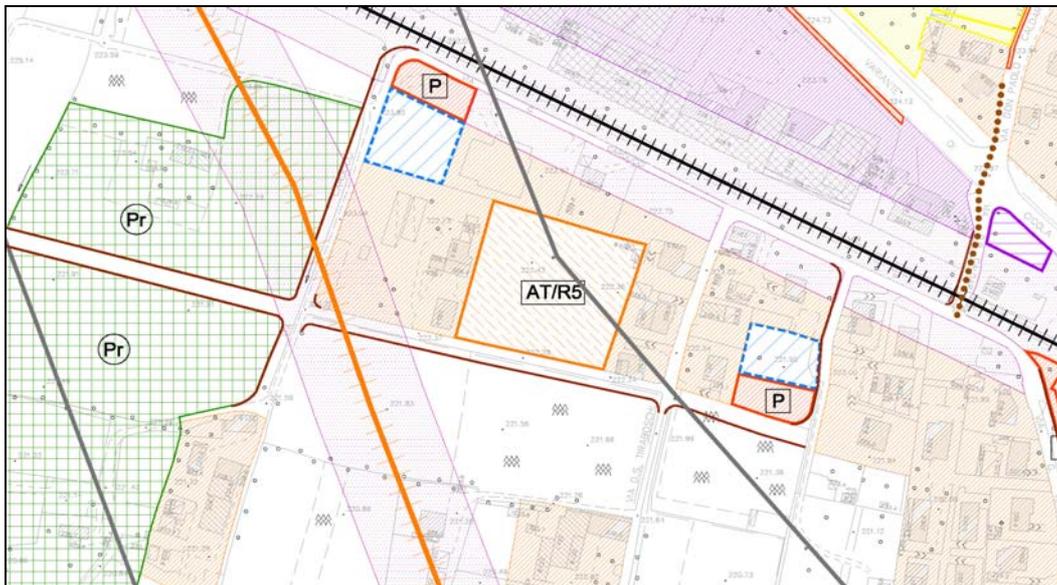
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito AT/R5 è posto nella zona a sud della ferrovia, lungo un tratto di strada che collega via Tiraboschi a via Puccini.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	6.454
- superficie edificabile	mq	6.454
- superficie lorda di pavimento (0,35 mq/mq)	mq	2.259
- piani abitabili/agibili	n	3
- superficie coperta massima (30%)	mq	1.936
- superficie permeabile minima (30%)	mq	1.936
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	45

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenziale (R)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo
- Permesso di costruire convenzionato

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (26,50 mq/ab.): mq 1.192
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 2.250

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	no
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	si
- PLIS	no
- reticolo idrico	no

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità

1

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'Ambito si colloca in un contesto che abbisogna prioritariamente di un intervento di qualità che attivi, e diventi motore, di un "effetto città".

Alla componente pubblica del progetto è dato quindi l'impegno a realizzare uno spazio d'aggregazione (parco, piazza, ...), che diventi punto di riferimento per il quartiere.

Utilizzando il meccanismo della compensazione si può - nella prospettiva illustrata - dare concretezza ad un'importante scelta di politica urbana, con la collocazione in sito di un'attrezzatura con valenza di aggregazione per il quartiere nel suo complesso.

Da ciò la prescrizione a non ammettere la monetizzazione delle aree per servizi.

Il planivolumetrico di progetto dovrà privilegiare un impianto aperto, non massivo; particolare attenzione dovrà essere posta alla creazione di una barriera verde di mitigazione a nord, verso la ferrovia Bergamo-Brescia.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare del-

l'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.

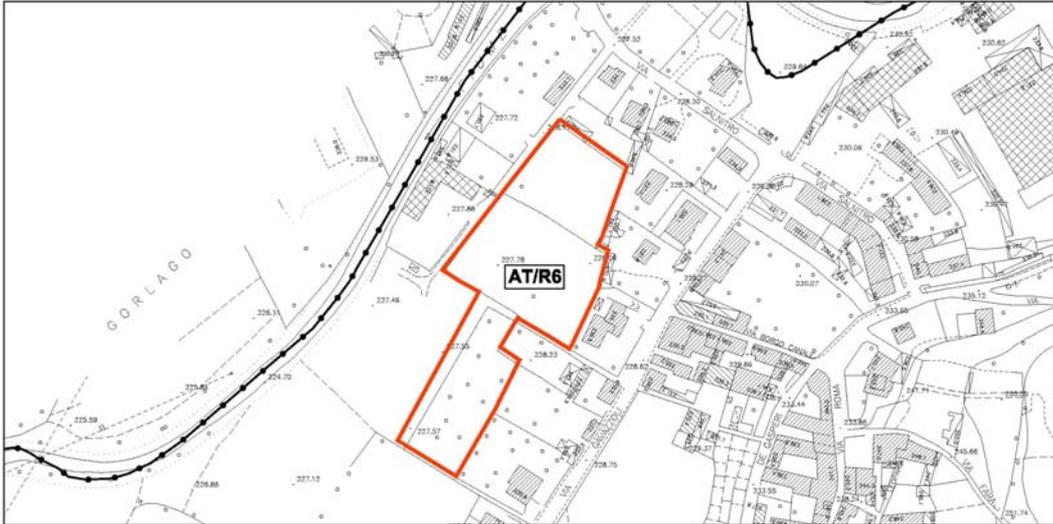
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.
- In sede di Piano attuativo occorre:
 - garantire, in tema d'inquinamento acustico, il rispetto dei limiti di cui all'art. 5 comma 1 del DPR 459/98;
 - acquisire l'assenso - a norma di legge - del gestore dell'elettrodotto che interseca l'area.

AT/R6: via Gavazzoli

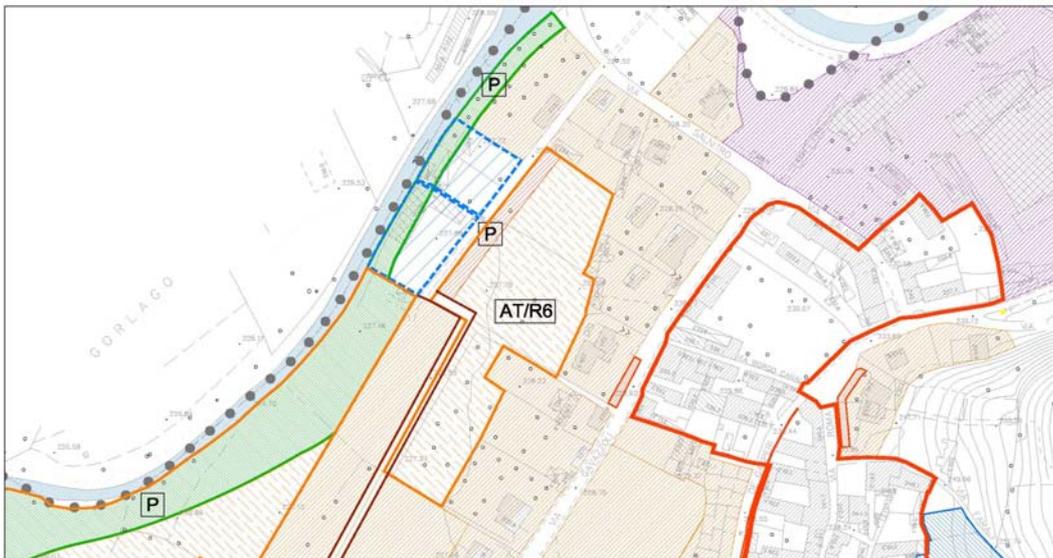
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/R6 è posto nella zona nord-ovest del territorio comunale, nell'area compresa tra via Gavazzoli e il fiume Cherio.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	10.7567
- superficie edificabile	mq	9.178
- superficie lorda di pavimento (0,35 mq/mq)	mq	3.212
- piani abitabili/agibili	n	2
- superficie coperta massima (30%)	mq	2.753
- superficie permeabile minima (30%)	mq	3.227
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	64

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq 1.696
- dotazione non monetizzabile: mq 1.020 (area a parcheggio pubblico compresa nel perimetro dell'ambito)
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 3.200

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)
 - . laghi
 - . fiumi
 - . boschi
 - . bellezze d'insieme
- idrogeologico
- cimiteriale
- linee elettriche
- PLIS
- reticolo idrico

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Con l'attuazione del presente Ambito - unitamente all'AT/R1 - viene a completarsi lo sviluppo del comparto compreso tra via Gavazzoli a est ed il torrente Zerra a ovest.

L'occasione è significativa e deve portare alla realizzazione di una porzione di territorio non necessariamente ricalcata sugli stereotipi già presenti al contorno, ma portatrice di elementi innovativi di qualità urbana e edilizia.

Utilizzando il meccanismo della compensazione si può - nella prospettiva illustrata - dare concretezza ad un'importante scelta di politica urbana, con la collocazione in sito di un'attrezzatura (parco pubblico, spazio giochi...) con valenza di aggregazione per il quartiere nel suo complesso.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.

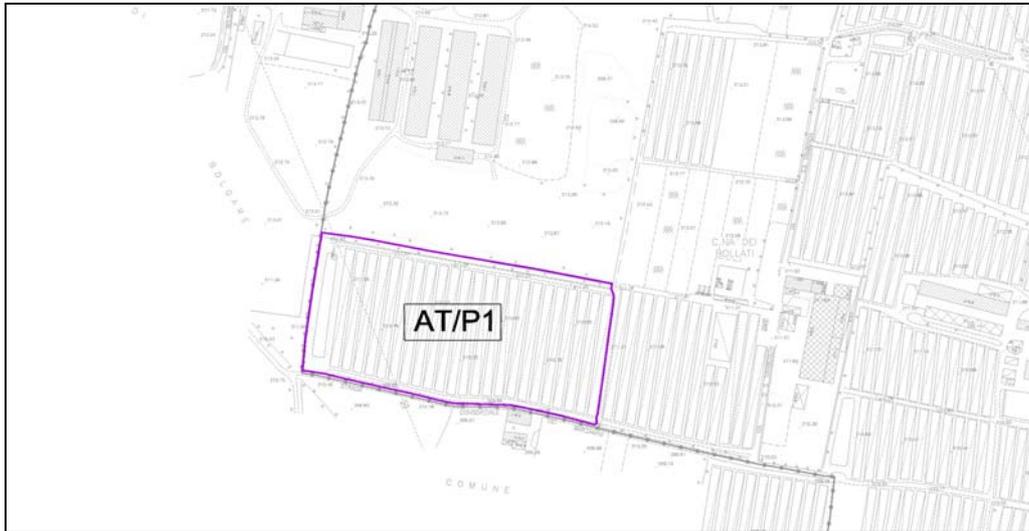
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.
- Il progetto di sviluppo urbanistico sarà sottoposto all'approvazione preventiva dell'Ente gestore del PLIS; qualora l'Ente ne ravveda la necessità, si darà avvio alla procedura di modifica del perimetro del Parco, a termine degli artt. 7.4 e 10 della DGR 6148/07.
- Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:
 - della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
 - delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
 - delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'origine rurale eventualmente ancora presenti in sito;
 - degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto.

AT/P1: strada consorziale dei Barzamini

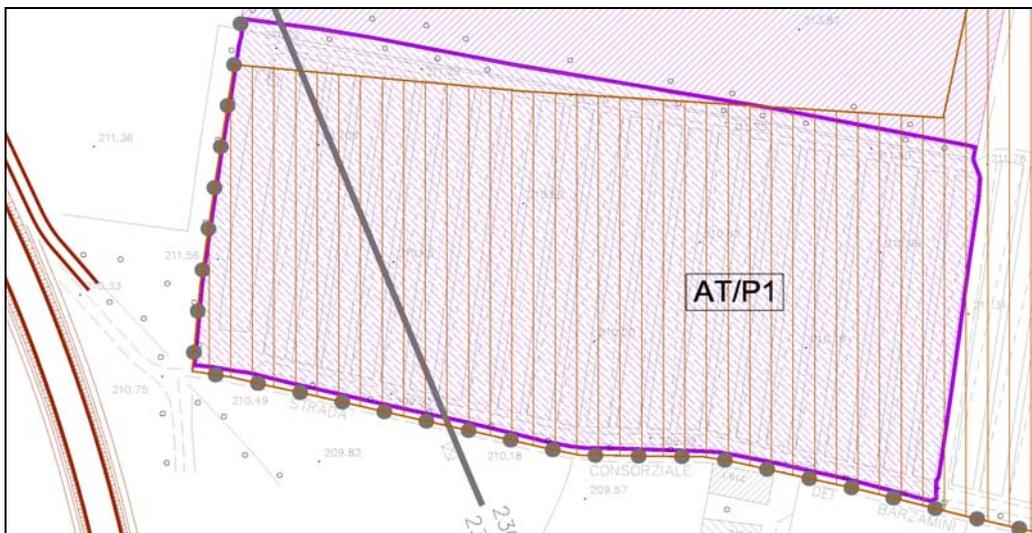
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/P1 è posto lungo la strada consorziale dei Barzamini, nella zona più a sud di Carobbio degli Angeli, sul confine con il Comune di Bolgare.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	34.150
- superficie edificabile	mq	19.751
- superficie lorda di pavimento (1,00 mq/mq)	mq	19.751
- altezza massima	m	10
- superficie coperta massima (60%)	mq	11.851
- superficie permeabile minima (15%)	mq	5.123
- distanze	come da NTA del PdR	

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- industriale o artigianale (P)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (20% SLP) = mq. 3.950 di cui i 2/3 destinati a parcheggio alberato
- dotazione non monetizzabile = è esclusa la quota da destinare a parcheggio
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50% SLP) = mq. 9.875

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	no
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	si
- PLIS	no
- reticolo idrico	si (a margine ovest)

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità 1 – 3 – 4

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Il Piano urbanistico dovrà prendere in considerazione l'intero comparto perimetrato, tenendo conto che la zona "non edificabile" potrà accogliere: i servizi di progetto, le aree a verde (ancorchè private), le aree scoperte di pertinenza dei nuovi fabbricati, le eventuali attrezzature tecnologiche (cabine elettriche, ...).

Verso la nuova SP n. 91 dovrà essere prevista una fascia alberata di mitigazione ambientale-visiva del nuovo insediamento; tale fascia, a discrezione del promotore dell'intervento, potrà essere computata nel novero dei servizi d'Ambito.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve

far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.

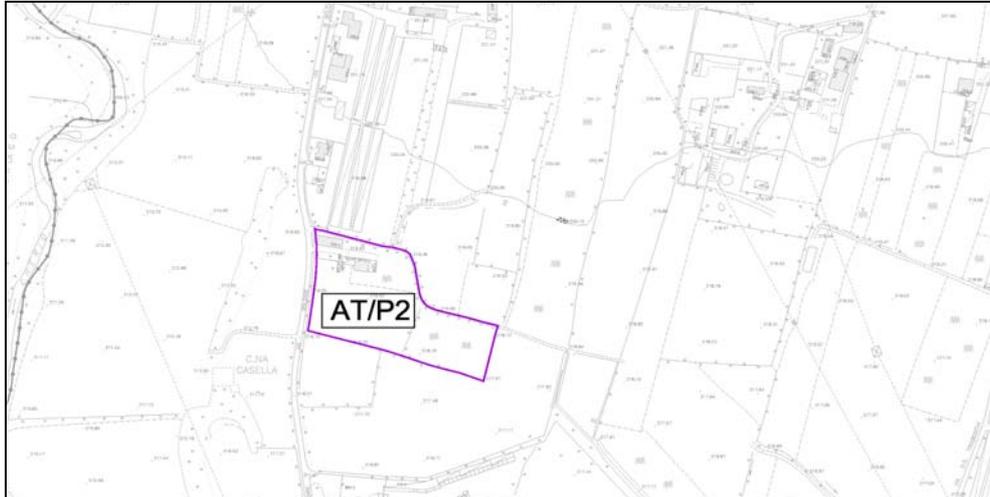
- Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:
 - della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
 - delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
 - delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'origine rurale eventualmente ancora presenti in sito;
 - degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto.
- L'area oggetto di Piano attuativo è individuata all'interno delle "aree con pericolosità alluvionale" indicate dal Consorzio di Bonifica della Media pianura bergamasca con lettera prot. n. 9879 del 14 novembre 2012. Qualsiasi intervento edificatorio è subordinato alla preventiva risoluzione della problematica evidenziata nella lettera citata ed all'acquisizione del parere di merito rilasciato dal Consorzio. Le opere di sistemazione discendenti, qualora realizzate direttamente dal promotore dell'intervento, rientrano ad ogni effetto tra gli oneri compensativi di cui all'art. 9 delle Modalità attuative del DdP.
- In sede di Piano attuativo dovrà essere acquisito - a norma di legge - l'assenso del gestore dell'elettrodotto che interseca l'area.

AT/P2: via Bolgare

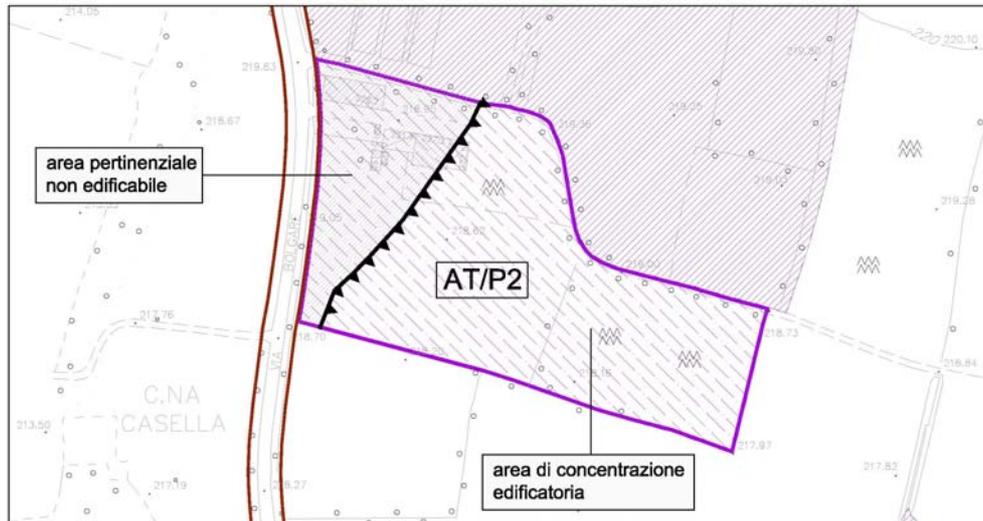
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito AT/P2 si trova lungo via Bolgare, nella zona sud-ovest del territorio comunale.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITÀ

- superficie ambito	mq	13.434
- superficie edificabile	mq	10.106
- superficie lorda di pavimento (1,00 mq/mq)	mq	10.106
- altezza massima	m	10
- superficie coperta massima (60%)	mq	6.064
- superficie permeabile minima (15%)	mq	2.015
- distanze	come da NTA del PdR	

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- industriale o artigianale (P)

6. MODALITÀ ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (20% SLP) = mq 2.021 di cui almeno i 2/3 destinati a parcheggio alberato
- dotazione non monetizzabile = è esclusa la quota da destinare a parcheggio
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50% SLP) = mq 5.053

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)	
. laghi	no
. fiumi	no
. boschi	no
. bellezze d'insieme	no
- idrogeologico	no
- cimiteriale	no
- linee elettriche	no
- PLIS	no
- reticolo idrico	no

9. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- classe di fattibilità	1
-------------------------	---

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Il Piano urbanistico dovrà prendere in considerazione l'intero comparto perimetrato, tenendo conto che la zona "non edificabile" potrà accogliere: i servizi di progetto, le aree a verde (ancorchè private), le aree scoperte di pertinenza dei nuovi fabbricati, le eventuali attrezzature tecnologiche (cabine elettriche, ...).

Verso la viabilità pubblica dovrà essere prevista una fascia alberata di mitigazione ambientale-visiva del nuovo insediamento; tale fascia, a discrezione del promotore dell'intervento, potrà essere computata nel novero dei servizi d'Ambito.

È fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

11. FONDO AREE VERDI

Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

12. PRESCRIZIONI DI VAS

- Il progetto di Piano attuativo dovrà ottenere, preliminarmente alla sua adozione, il benestare dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.
- Dovranno essere previsti idonei interventi di mitigazione ambientale, i quali, piuttosto che rappresentare una mera forma di mascheramento delle realizzazioni, devono costituire un vero e proprio miglioramento del contesto paesaggistico d'inserimento dell'intervento.
- Ai fini della dotazione minima di attrezzature a verde di progetto (cespugli, alberature, ...), si deve far riferimento all'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole.

- Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico *Studio paesaggistico di dettaglio* che, considerando anche un coerente intorno, dia conto:
 - della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
 - delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
 - delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'origine rurale eventualmente ancora presenti in sito;
 - degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto.
- Nelle Norme tecniche specifiche di Piano attuativo dovrà essere prescritto che le aziende di previsto insediamento avranno l'obbligo di redigere relazioni previsionali d'impatto acustico - ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L 447/95 - per valutare l'impatto sui ricettori posti in prossimità.