

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

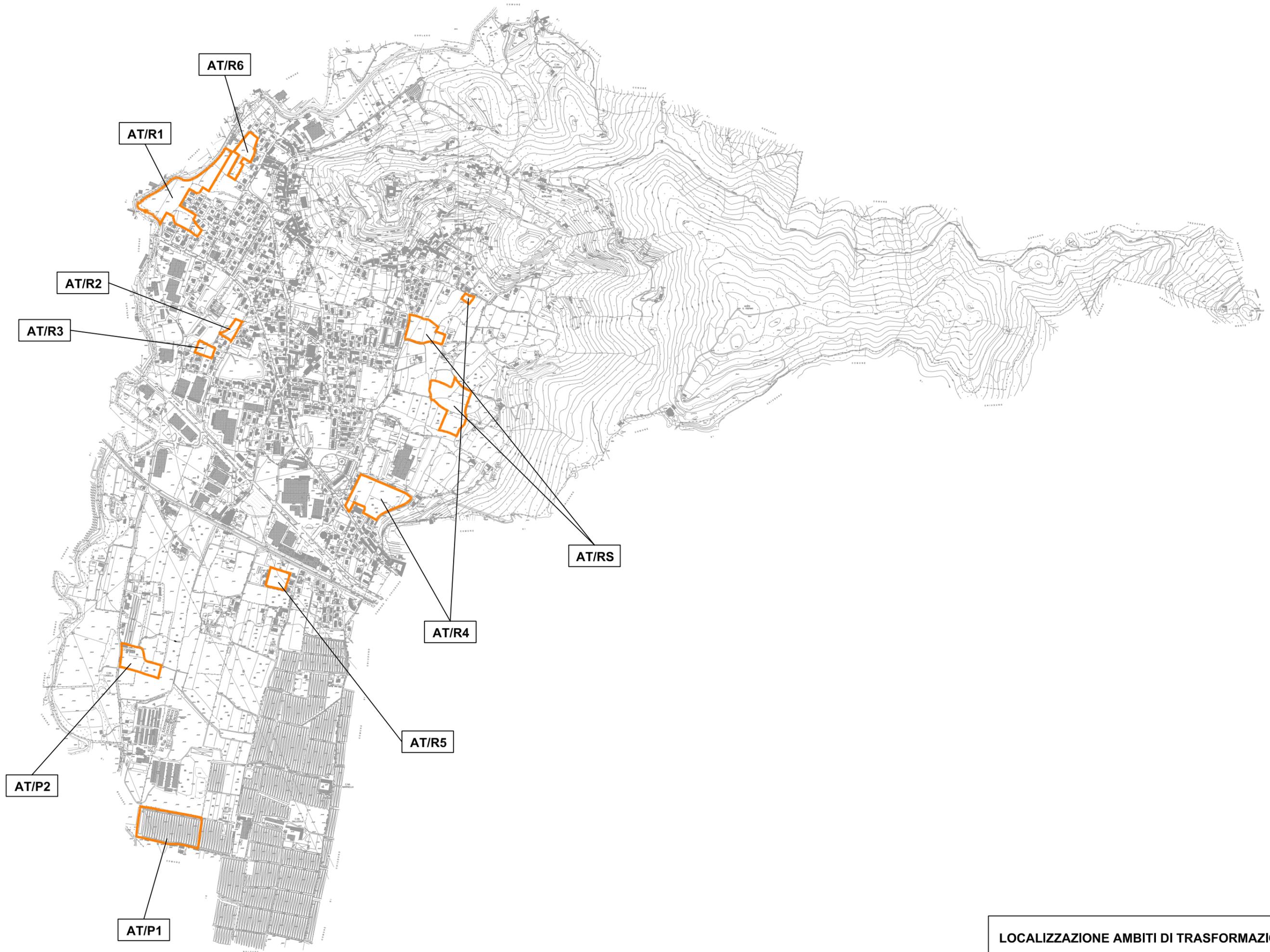
gruppo di progettazione:

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	4.228	2	6.343	12.030	85
AT/R2	via Cavalieri di Vittorio Veneto	3.400	3.400	680	3	1.020	1.020	14
AT/R3	via Puccini	3.604	3.604	721	3	1.081	1.081	14
AT/R4	via Borsellino	29.385	15.681	3.136	2	4.704	8.816	63
AT/R5	via Tiraboschi	6.454	6.454	1.291	3	1.936	1.936	26
AT/R6	via Gavazzoli	10.756	9.177	1.835	2	2.753	3.227	37
AT/RS	via Rivarola	37.401	13.207	4.200	2	3.962	11.220	84
TOTALE		131.100	72.665	16.091	-	21.799	39.330	323

NOTE:

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

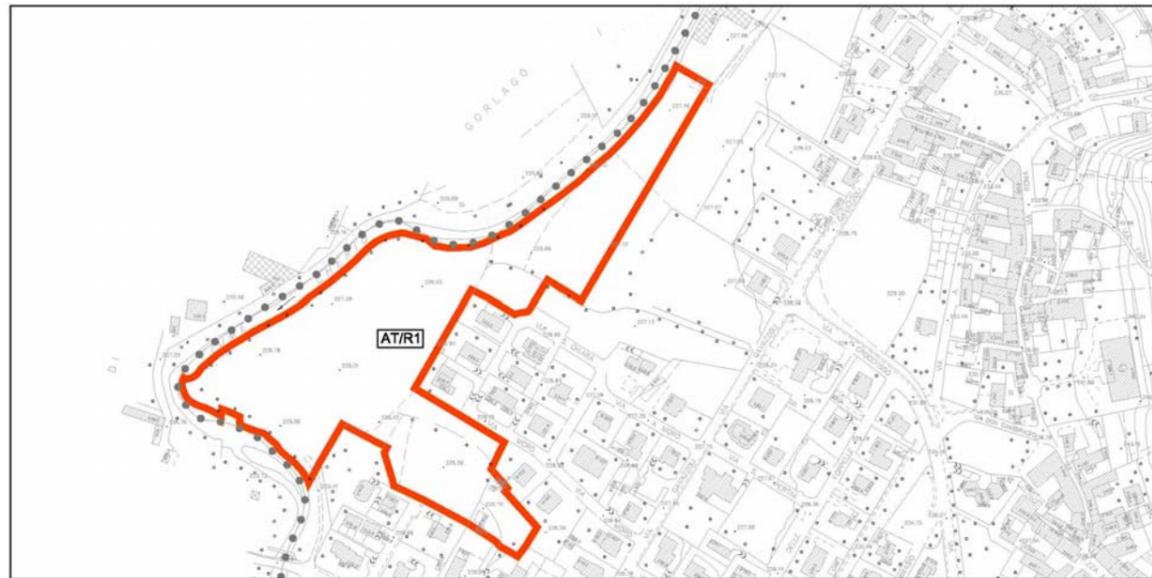
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PLURIFUNZIONALE - DATI DI SINTESI

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

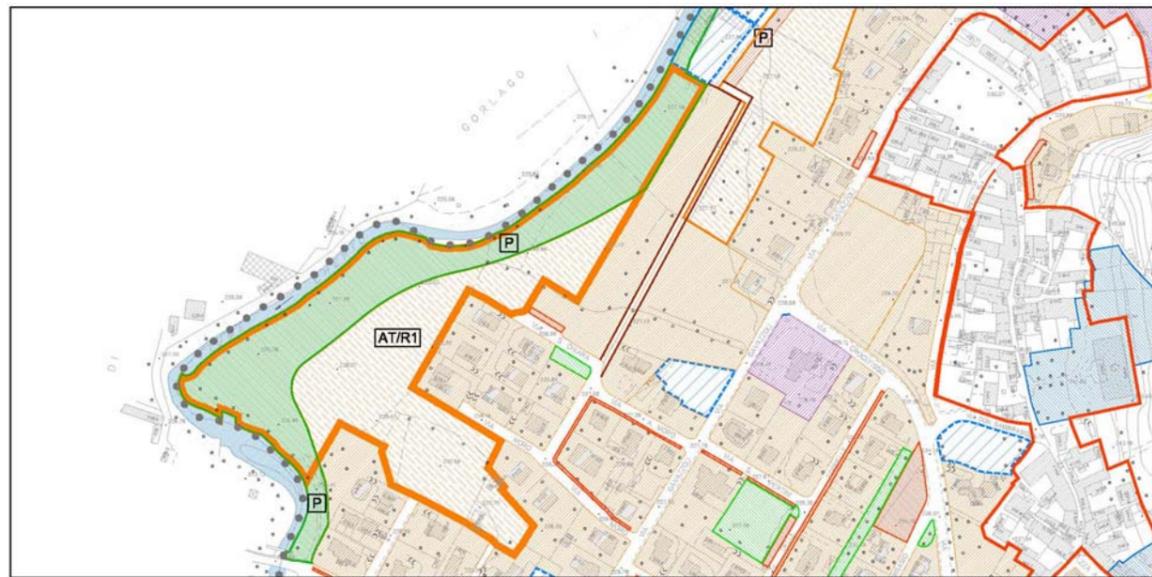
1. LOCALIZZAZIONE

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. EDIFICABILITA'

- superficie ambito	mq	40.100
- superficie edificabile	mq	21.142
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)	mq	4.228
- 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	85

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITA' 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: 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 75 mq di SLP

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. FATTIBILITA' 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 costo di realizzazione del verde pubblico, stante la valenza di livello almeno comunale, va considerato come opera di urbanizzazione secondaria.

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

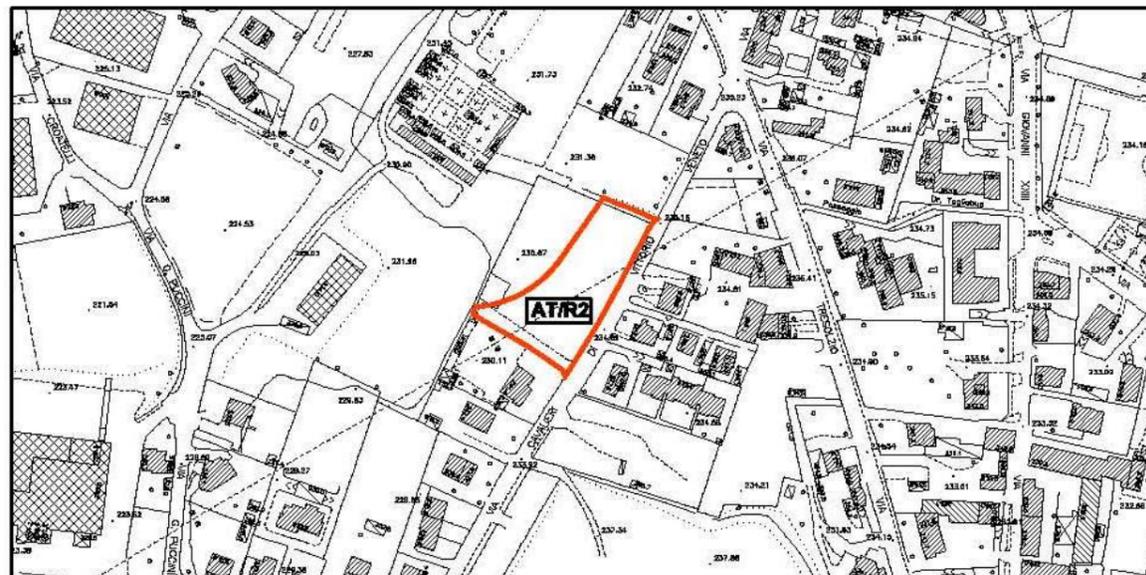
Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

AT/R1: via Moro

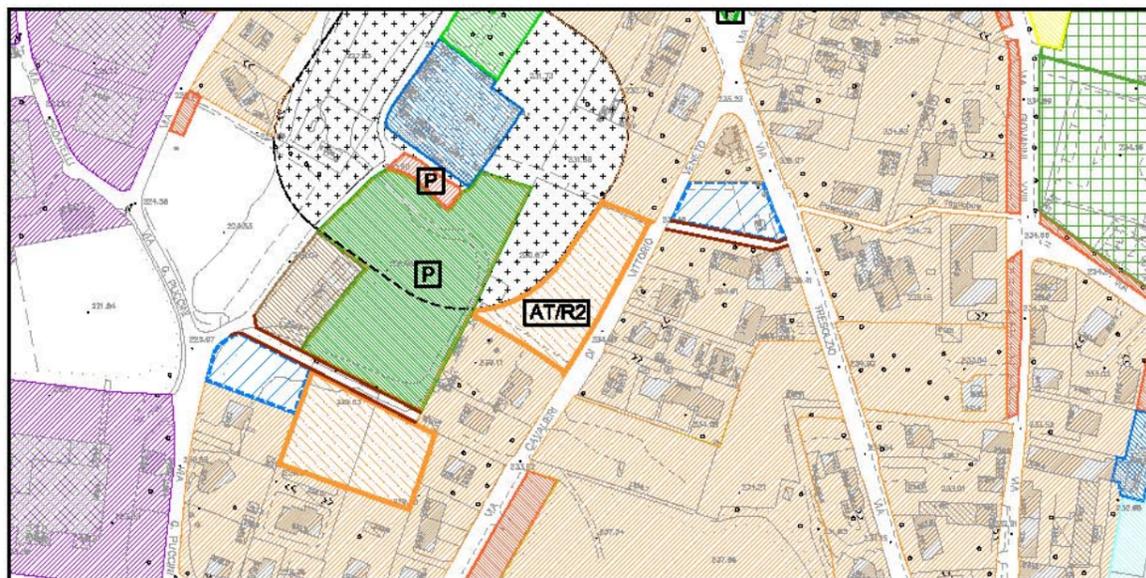
1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito AT/R2 è posto lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto, nell'area adiacente al cimitero.

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITA'

- superficie ambito
- superficie edificabile
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)
- piani abitabili/agibili
- superficie coperta massima (30%)
- superficie permeabile minima (30%)
- distanze
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)

mq	3.400
mq	3.400
mq	680
n	3
mq	1.020
mq	1.020
	come da NTA del PdR
n	14

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo
- Permesso di costruire convenzionato

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (26,50 mq/ab.): mq 371
- 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 700

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

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

no
si
no
no

9. FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità

1

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'Ambito si colloca in una porzione di territorio incuneata tra la zone di rispetto al cimitero di Carobio (che al di là dell'aspetto propriamente sanitario svolge funzione di protezione/valorizzazione della sacralità del luogo) ed un comparto già fortemente utilizzato a scopi edificatori.

Svolge pertanto un delicato ruolo di cerniera che deve essere valorizzato in sede di progettazione urbanistica e edilizia, evitando fronti eccessivamente estesi e mantenendo spazi liberi tra edificio e edificio in direzione del cimitero.

In sede d'infrastrutturazione del comparto dovrà essere previsto, in lato nord, un collegamento pedonale (a tal fine indicativamente localizzato in sede di Piano delle Regole).

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

11. FONDO AREE VERDI

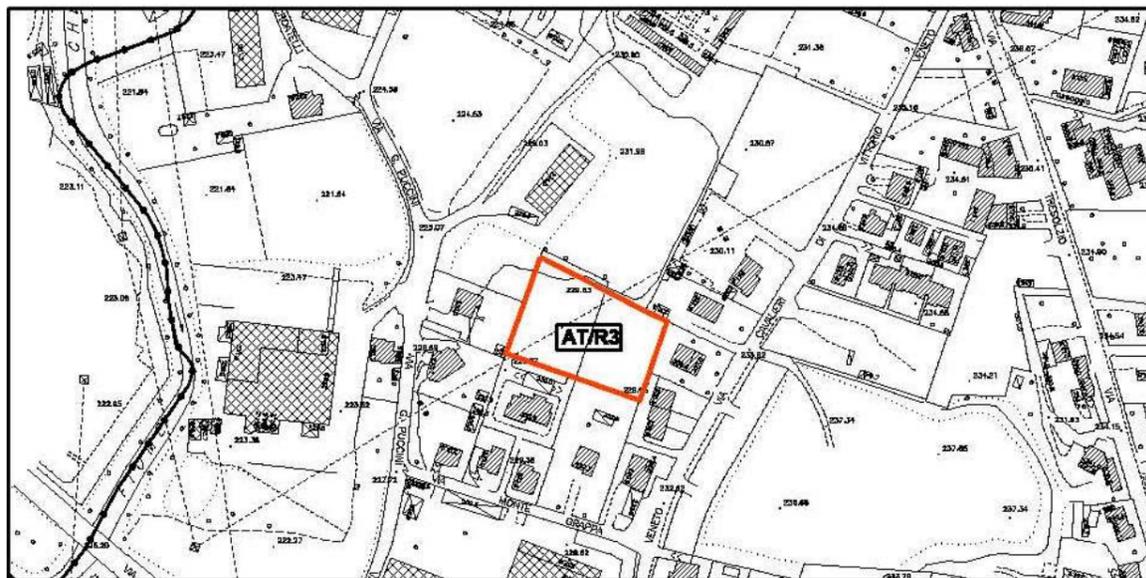
Non prevista compensazione monetaria in quanto l'area interessa un ambito privo di vocazionalità agricola in atto.

AT/R2: via Cavalieri di Vittorio Veneto

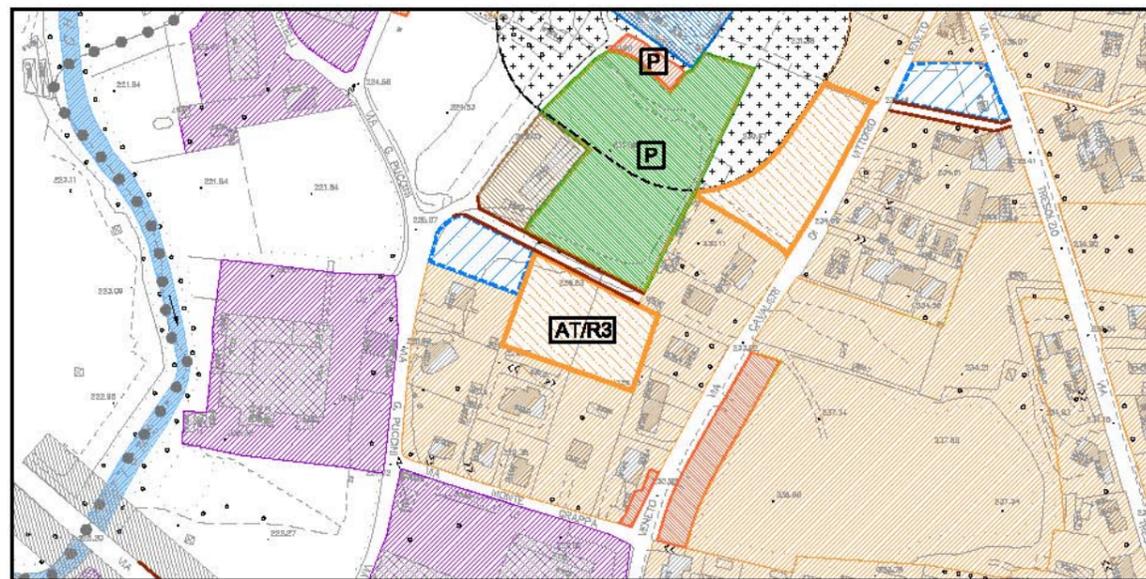
1. LOCALIZZAZIONE

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. EDIFICABILITA'

- superficie ambito
- superficie edificabile
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)
- piani abitabili/agibili
- superficie coperta massima (30%)
- superficie permeabile minima (30%)
- distanze
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)

mq	3.604
mq	3.604
mq	721
n	3
mq	1.081
mq	1.081
come da NTA del PdR	
n	14

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo
- Permesso di costruire convenzionato

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (26,50 mq/ab.): mq 371
- 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 700

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

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

no
si
no
no

9. FATTIBILITA' 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 vocazione agricola in atto.

AT/R3: via Puccini

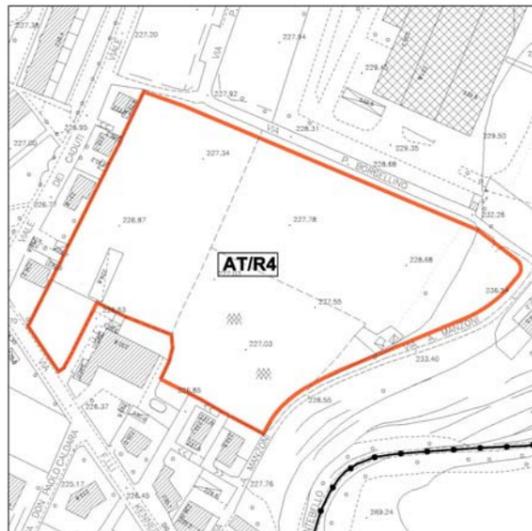
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/R4 comprende due aree.

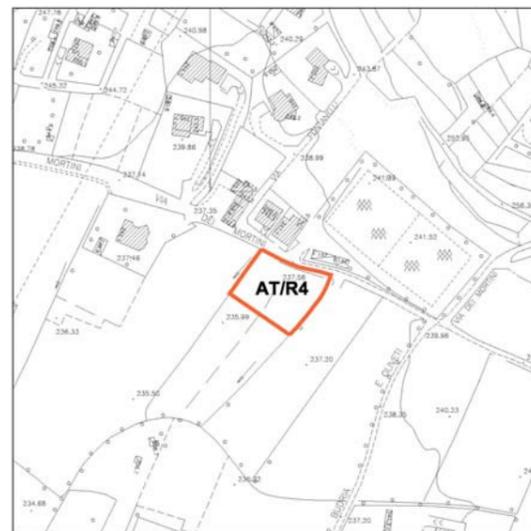
Una è posta nell'area adiacente alla Cascina Fornace ed è delimitata sui quattro lati da via Manzoni, via Borsellino, viale dei Caduti e via f.lli Kennedy.

La seconda area si trova lungo via dei Mortini, in località Santo Stefano, di fronte al campo sportivo.

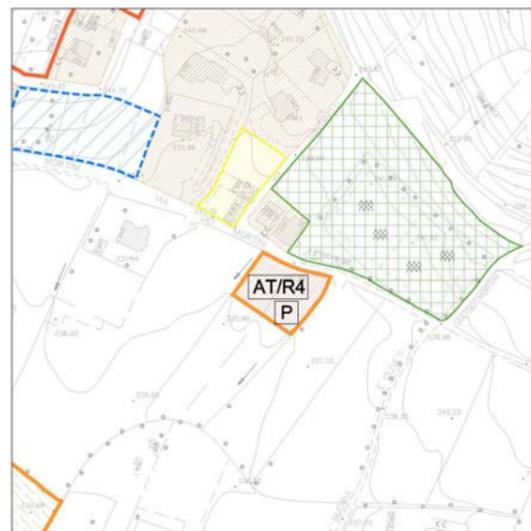
2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato



3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITA'

- superficie ambito	mq	29.385
- superficie edificabile	mq	15.681
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)	mq	3.136
- piani abitabili/agibili	n	2
- superficie coperta massima (30%)	mq	4.704
- superficie permeabile minima (30%)	mq	8.816
- distanze	come da NTA del PdR	
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	63

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq 13.704 (aree a verde attrezzato mq 12.193 e a parcheggio mq 1.511 comprese nel perimetro dell'ambito)
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica: 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 75 mq di SLP

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. FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità 1 - 2

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'Ambito interessa due aree: la prima, posta a nord della frazione di Cicola, deputata alla realizzazione di un grande parco urbano e all'edificazione; la seconda, in località Santo Stefano, nella quale è prevista la realizzazione di un parcheggio.

L'attuazione del PA avviene in regime di perequazione, essendo tutte le aree ricomprese nel perimetro d'Ambito - a qualunque destinazione finalizzate - proporzionalmente assegnatarie del diritto edificatorio pertinente l'Ambito stesso.

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.

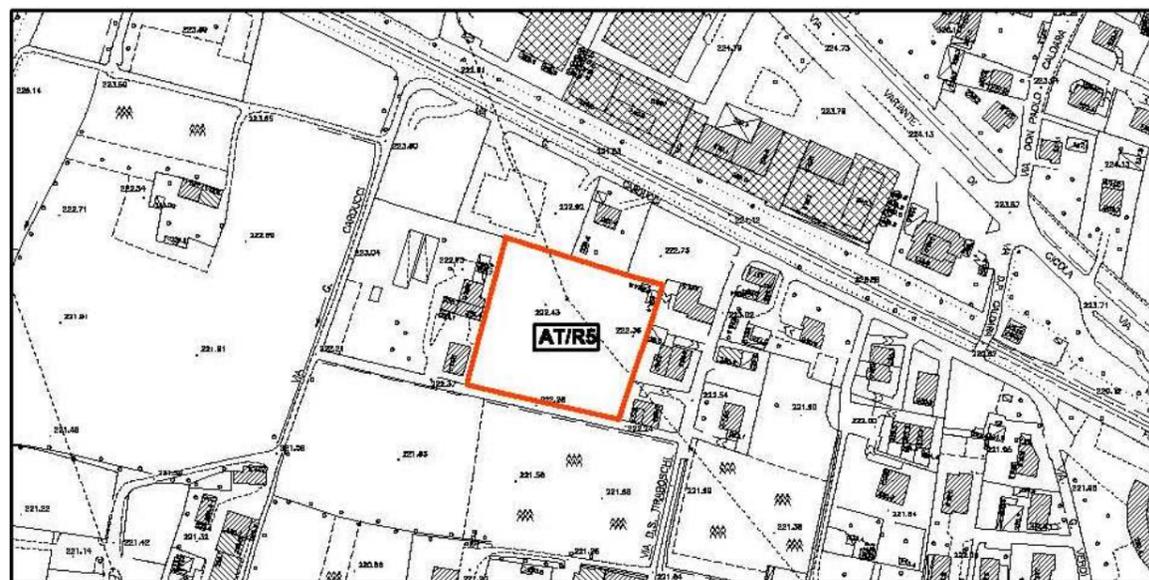
11. FONDO AREE VERDI

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

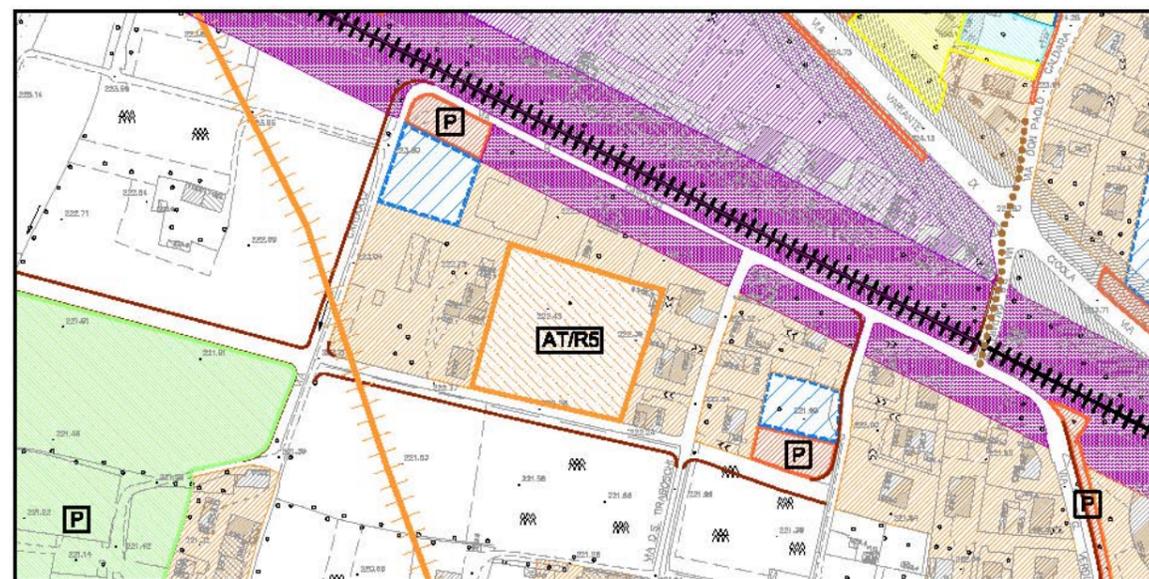
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito AT/R5 è posto nella zona a sud della ferrovia, lungo una il 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. EDIFICABILITA'

- superficie ambito
- superficie edificabile
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)
- piani abitabili/agibili
- superficie coperta massima (30%)
- superficie permeabile minima (30%)
- distanze
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)

mq	6.454
mq	6.454
mq	1.291
n	3
mq	1.936
mq	1.936
come da NTA del PdR	
n	26

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenziale (R)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo
- Permesso di costruire convenzionato

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva (26,50 mq/ab.): mq 689
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 1.300

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

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

no
si
no
no

9. FATTIBILITA' 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

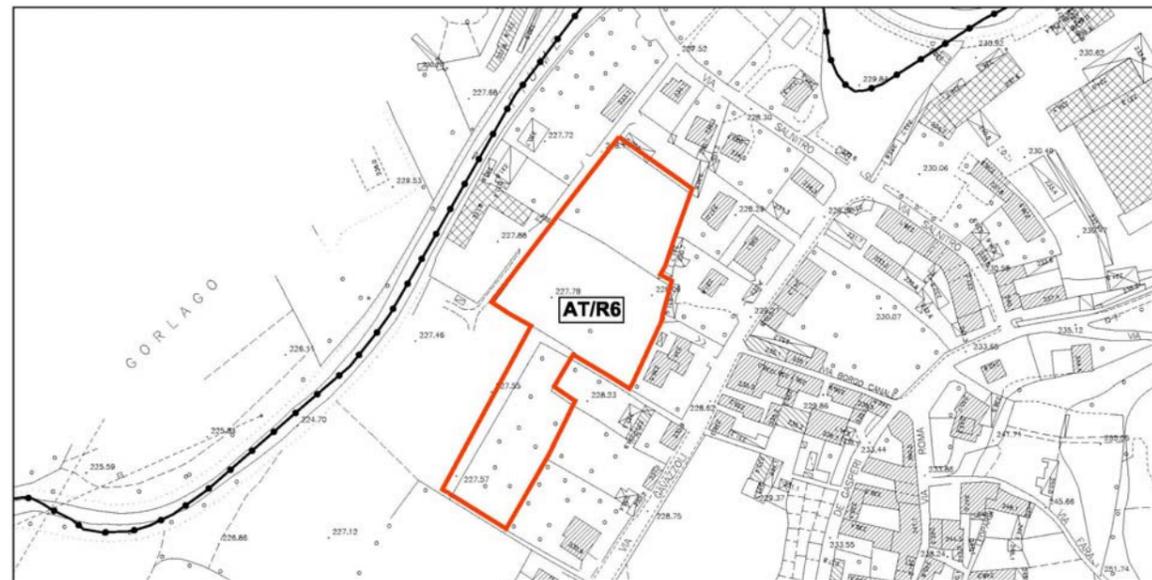
Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

AT/R5: via Tiraboschi

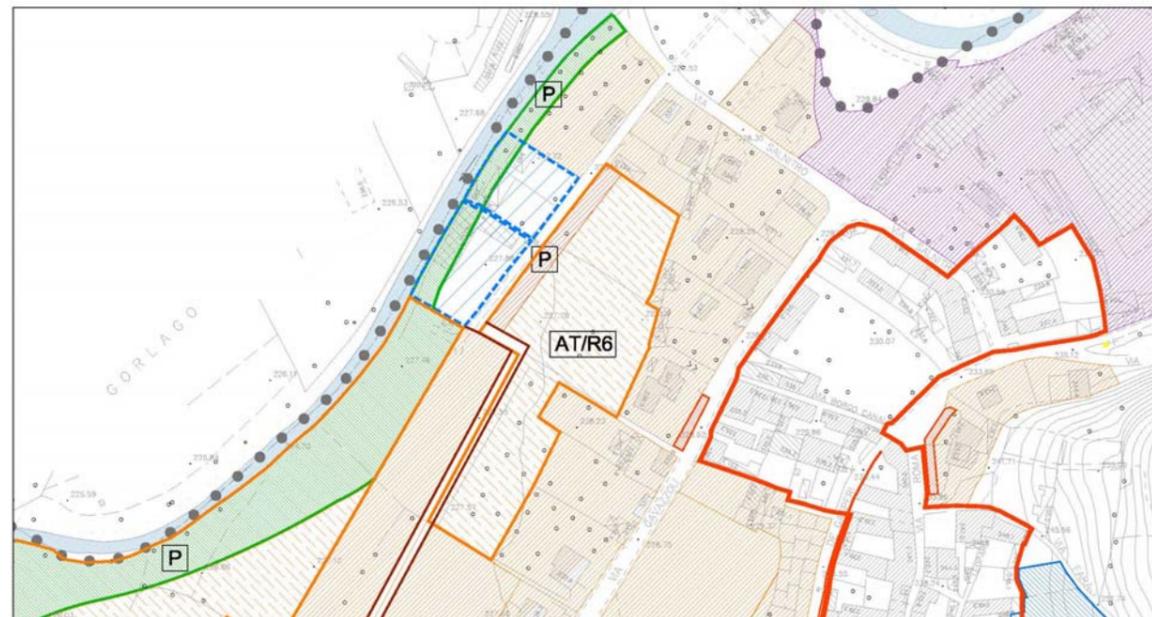
1. LOCALIZZAZIONE

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

2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato

3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITA'

- superficie ambito	mq	10.756
- superficie edificabile	mq	9.177
- superficie lorda di pavimento (0,2 mq/mq)	mq	1.835
- 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	37

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenza (R)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq 1.020 (area a parcheggio compresa nel perimetro dell'ambito)
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50 mq/ab.): mq 1.850

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. FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità 3

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

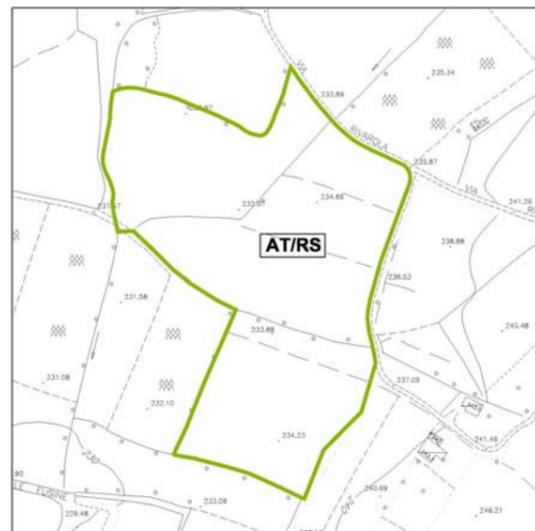
Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

AT/R6: via Gavazzoli

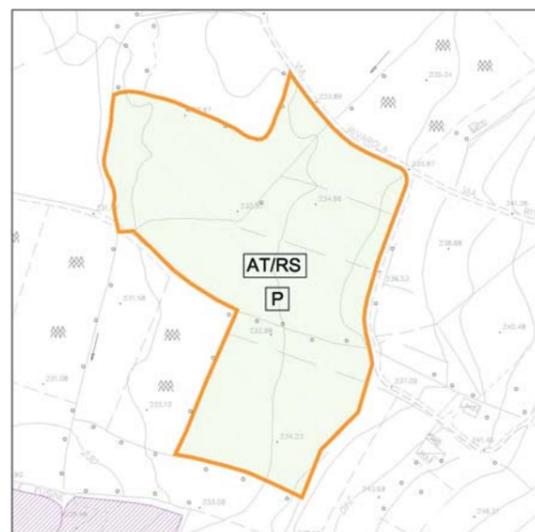
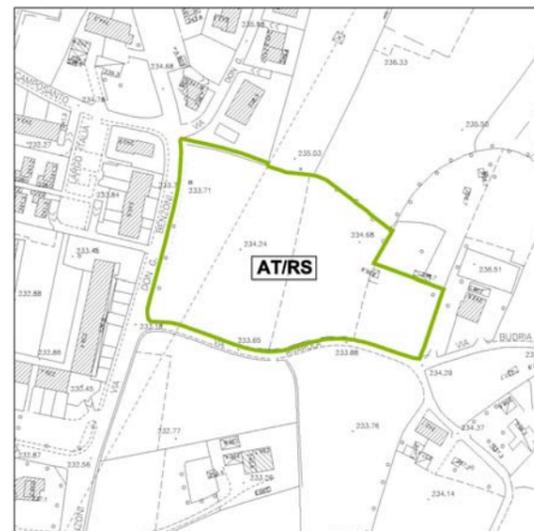
1. LOCALIZZAZIONE

L'Ambito di trasformazione AT/RS comprende due aree poste entrambe nella zona delimitata a sud da via Rivarola, a est da via Don Benzoni, a ovest dalla Cascina Rivarola.

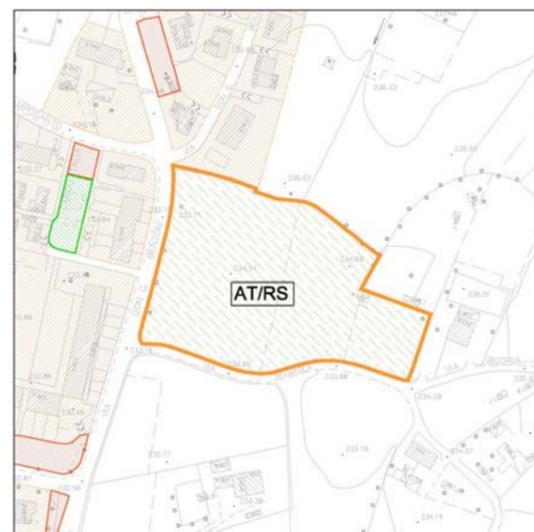
2. RIFERIMENTI CARTOGRAFICI (fuori scala)



Estratto aerofotogrammetrico



Estratto Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'urbanizzato



3. VEDUTE FOTOGRAFICHE



4. EDIFICABILITA'

- superficie ambito	mq	37.401
- superficie edificabile	mq	13.207
- superficie lorda di pavimento (predefinita)	mq	4.200
- piani abitabili/agibili	n	2
- superficie coperta massima (30%)	mq	3.962
- superficie permeabile minima (30%)	mq	11.220
- distanze		come da NTA del PdR
- abitanti di teorico insediamento (1ab./50 mq SLP)	n	84

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- residenziale (R)
- attrezzature sportive (VS)

6. MODALITA' ATTUATIVA

- Piano attuativo

7. SERVIZI DI COMPETENZA

- dotazione complessiva: mq. 24.194 (area a verde per attrezzature sportive nel perimetro dell'ambito)
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica: 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 75 mq di SLP

8. VINCOLI SOVRAORDINATI

- paesaggistico (DLgs 42/04)
 - . laghi
 - . fiumi
 - . boschi
 - . bellezze d'insieme
 - idrogeologico
 - cimiteriale
 - linee elettriche
 - PLIS
 - reticolo idrico
- | | |
|--|---|
| | no |
| | si |
| | no |
| | si (nell'area destinata a verde sportivo e a margine nord della zona edificabile) |

9. FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità
- | | |
|--|-----------|
| | 1 - 2 - 4 |
|--|-----------|

10. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'Ambito si colloca ai piedi della collina, in una zona portatrice di valori ambientali.

L'operazione di sostiene sul concambio - fortemente promosso dall'Amministrazione - tra l'edificabilità assegnata e la cessione gratuita di un vasto compendio, che costituisce il primo tassello della futura area sportiva comunale.

L'area deputata all'edificazione - posta al margine sud della frazione di S. Stefano - deve essere organizzata, in analogia con il contesto, con un impianto urbanistico aperto a bassa concentrazione.

Il progetto urbanistico dovrà garantire la permeabilità visiva dalla strada verso la collina retrostante, interponendo spazi aperti tra le diverse edificazioni.

I parcheggi di compensazione urbanistica vanno prescrittivamente collocati all'interno dell'area edificabile.

L'area a verde sportivo, in attesa di un progetto organico predisposto a cura dell'Amministrazione, dovrà essere mantenuta libera da edificazioni.

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%.

AT/RS: via Rivarola

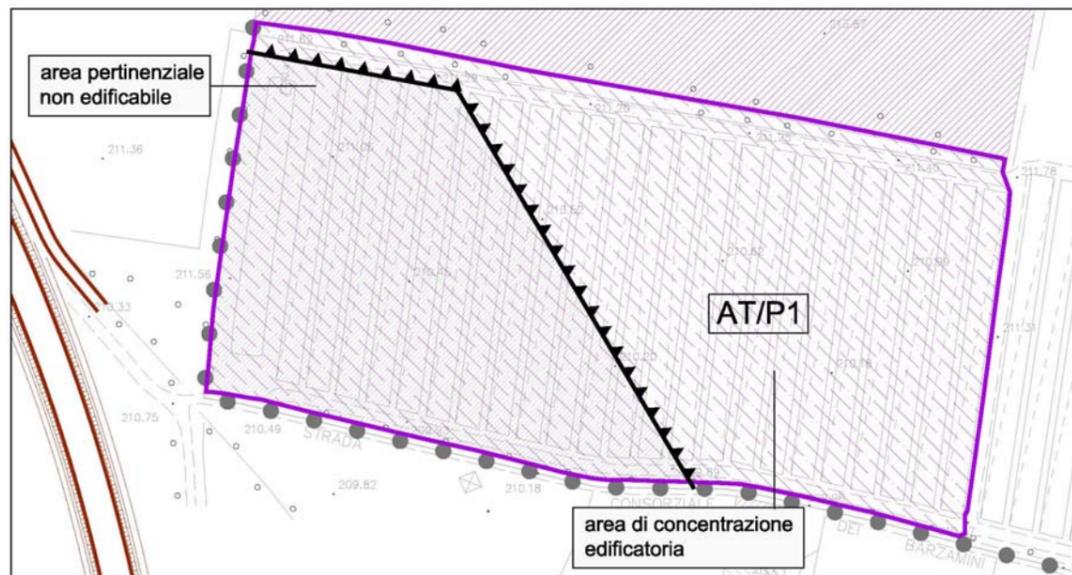
1. LOCALIZZAZIONE

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. EDIFICABILITA'

- 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. MODALITA' 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. FATTIBILITA' 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

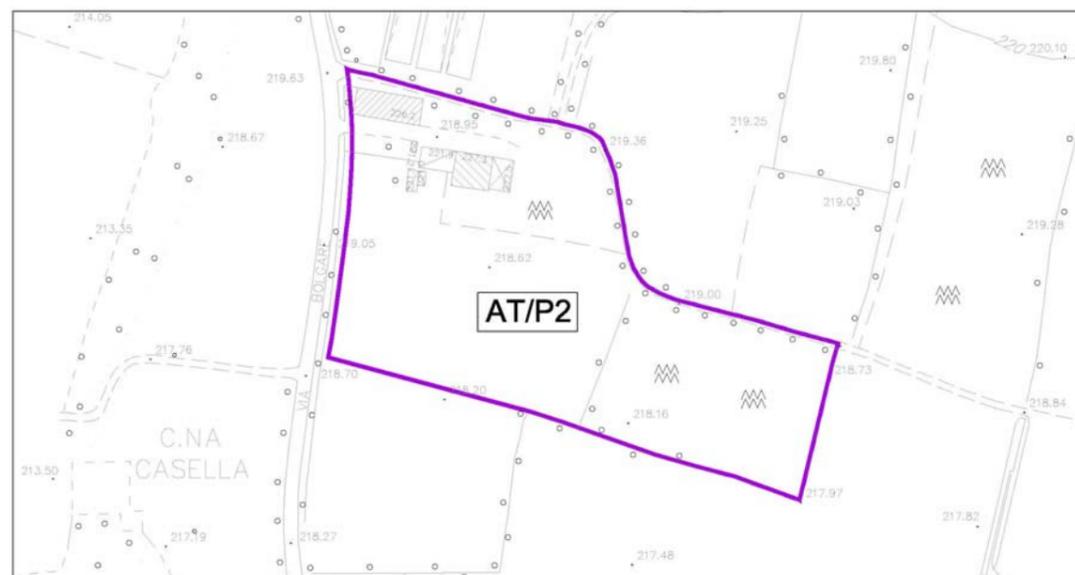
Compensazione monetaria mediante maggiorazione del Contributo di costruzione pari al 5%.

AT/P1: strada consorziale dei Barzamini

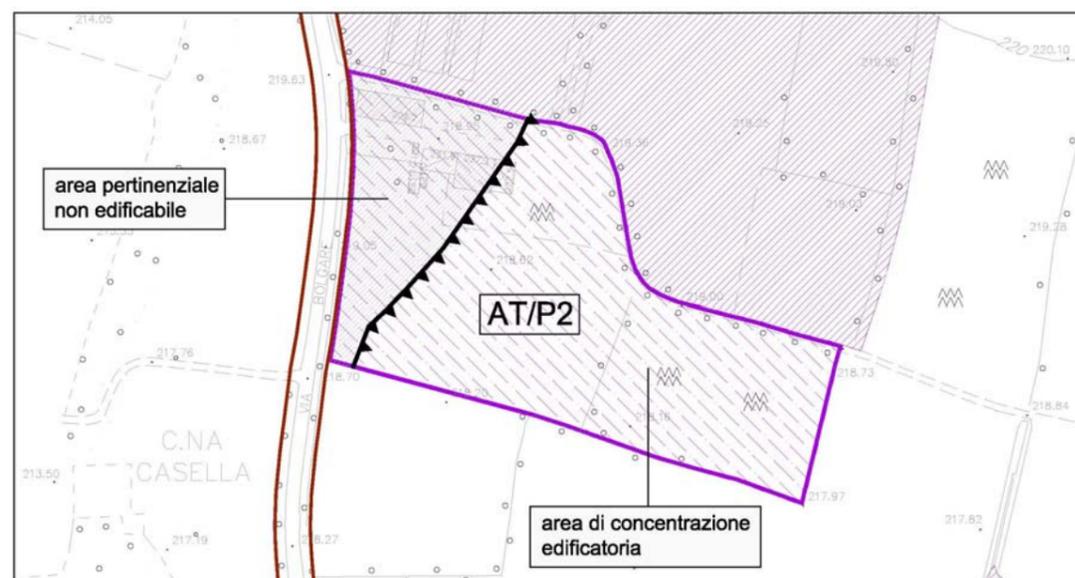
1. LOCALIZZAZIONE

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. EDIFICABILITA'

- superficie ambito
- superficie edificabile
- superficie lorda di pavimento (1,00 mq/mq)
- altezza massima
- superficie coperta massima (60%)
- superficie permeabile minima (15%)
- distanze

mq	13.434
mq	10.106
mq	10.106
m	10
mq	6.064
mq	2.015
come da NTA del PdR	

5. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

- industriale o artigianale (P)

6. MODALITA' 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
 - . fiumi
 - . boschi
 - . bellezze d'insieme
- idrogeologico
- cimiteriale
- linee elettriche
- PLIS
- reticolo idrico

no

9. FATTIBILITA' 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%.

AT/P2: via Bolgare