

**modificato come da DCC. n. 41 del 5 dicembre 2009
di approvazione definitiva**

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**DOCUMENTO DI PIANO
PROGETTO**

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE:
SCHEDE E MODALITA' ATTUATIVE**

ALLEGATO

7

FEBBRAIO 2009
AGG. GENNAIO 2010

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

INDICE

0. Premessa

1. Modalità attuative

- 1.1. Ambiti di riferimento
- 1.2. Edificabilità
- 1.3. Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità
- 1.4. Linee guida per la progettazione
- 1.5. Esame d'impatto paesistico dei Piani
- 1.6. Rimando alle NTA del Piano dei servizi e del Piano delle regole
- 1.7. Perequazione
- 1.8. Compensazione

2. Schede

0. Premessa

Il Documento di Piano, nel definire gli obiettivi strategici del Piano di governo del territorio, individua gli Ambiti di trasformazione.

Gli Ambiti costituiscono le operazioni di maggior incidenza del processo di organizzazione e potenziamento del Sistema insediativo.

L'attivazione degli interventi è subordinata alla proposizione, da parte dei soggetti promotori, ed all'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di specifici Piani attuativi.

Il Documento di Piano, che ha validità quinquennale ed è sempre modificabile con le procedure previste dalla LR 12/05, non conforma i ruoli, nel senso che giuridicamente non assegna capacità edificatorie alle aree oggetto di trasformazione.

Tale compito spetta ai Piani attuativi, che potranno essere redatti nelle diverse articolazioni previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia, sia dall'iniziativa pubblica, sia da quella privata, sia attraverso operazioni coordinate pubblico-privato.

Il Documento di Piano individua 6 Ambiti di trasformazione, tutti a prevalente destinazione residenziale.

Le schede che seguono danno conto per ciascun Ambito di trasformazione delle specificità insediative da utilizzare in sede di promozione attuativa.

1. Modalità attuative

Nella predisposizione/attuazione dei singoli Piani attuativi andranno rispettate le seguenti Modalità attuative.

1.1. Ambiti di riferimento

Ciascun Ambito di trasformazione deve, in linea di principio, essere sviluppato attraverso un unico Piano attuativo.

Previa motivata richiesta preventiva del soggetto attuatore, la Giunta comunale potrà autorizzare la formulazione di proposte che investano porzioni d'Ambito, purchè:

- vengano garantiti i diritti dei proprietari delle porzioni di Ambito escluse dalla proposta;
- le possibilità edificatorie, le cessioni di aree, gli impegni convenzionali, ... vengano distribuiti in quota proporzionale alle proprietà interessate;
- il progetto dia luogo ad uno sviluppo ordinato e coerente - sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale e edificatorio - della porzione d'Ambito interessata.

Sono in ogni caso fatte salve le norme di cui all'art. 2.2 della LR 23/97 ed all'art. 12.4 della LR 12/05.

L'approvazione dei Piani attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione AT/R1, AT/R2 e AT/R5 è subordinata alla preventiva approvazione definitiva dello Studio comunale sul reticolo idrico minore.

I Piani attuativi relativi a ciascun Ambito di trasformazione devono essere integrati con specifico Studio previsionale del clima acustico.

1.2. Edificabilità

I dati di progetto riportati dalle singole Schede per ciascun Ambito di trasformazione sono:

- prescrittivi, per quanto attiene i parametri, gli indici edificatori e le edificabilità a quantità predefinita;
- indicativi, per quanto riguarda le indicazioni quantitative, che potranno essere modificate a seguito dell'esatta definizione dimensionale derivante dalla rilevazione topografica dei siti.

1.3. Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità

Le Schede che seguono individuano per ciascun Ambito la quota di aree per servizi pubblici o per attrezzature d'interesse pubblico.

Sono altresì individuate, per ciascuna operazione, la quota e la tipologia di servizio di obbligatoria esecuzione e quindi non monetizzabile.

I relativi dimensionamenti potranno modificarsi a seguito dell'esatta definizione dei dati quantitativi d'Ambito, come previsto al precedente art. 1.2.

1.4. Linee guida per la progettazione

Per ciascun Ambito sono individuati i criteri cui attenersi in sede di progettazione urbanistica.

Le linee guida devono intendersi come criteri orientativi, da approfondire a cura del promotore dell'iniziativa, con la sola eccezione dei casi in cui la prescrittività di talune scelte sia espressamente indicata.

1.5. Esame d'impatto paesistico dei Piani

Tutti i progetti di Piani attuativi sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002.

Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. 3 del Pia-

no delle regole, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

1.6. Rimando alle NTA del Piano dei servizi e del Piano delle regole

S'intendono qui richiamate, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti Modalità nel merito di specifiche tematiche, le NTA del Piano dei servizi e del Piano delle regole.

1.7. Perequazione

In regime di prima applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 11 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale si pone quale obiettivo l'acquisizione delle aree per verde pubblico che costituiscono il "Parco del Tadone", con l'esclusione della quota ricompresa nel perimetro dell'Ambito AT/R1.

All'area di perequazione è assegnato un indice edificatorio, in termini di Superficie lorda di pavimento, di 0,06 mq/mq.:

Nel caso in cui il promotore del Piano attuativo intenda avvalersi della possibilità di utilizzo dell'indice perequativo, dovrà allegare alla proposta di Piano stesso specifica documentazione, sottoscritta anche dal proprietario dell'area oggetto di perequazione, dalla quale risultino:

- l'esatta individuazione planimetrica e catastale dell'area perequata, con i relativi dati dimensionali e patrimoniali;
- l'impegno irrevocabile del proprietario dell'area stessa alla relativa cessione gratuita al Comune, contestualmente alla sottoscrizione in atto pubblico della Convenzione di Piano attuativo.

1.8. Compensazione

L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica prevista dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che, in sede di attuazione dei Piani attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, il promotore si faccia carico della cessione gratuita al Comune di una quota di aree per servizi od attrezzature d'interesse pubblico, aggiuntiva rispetto a quella dovuta a termine di legge e di PGT.

Tale quota aggiuntiva è determinata, per ciascun Piano attuativo, dalle singole Schede allegate.

L'Amministrazione comunale, in sede di perfezionamento della Convenzione di Piano attuativo e fatte salve diverse prescrizioni esplicitamente riportate sulle Schede citate, potrà determinare:

- la totale - o parziale - monetizzazione delle aree aggiuntivamente dovute in ces-

sione;

- l'esecuzione, da parte del soggetto proponente il Piano attuativo, di un'attrezzatura o di un'opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'area in narrativa.

2. Schede

Gli Ambiti di seguito descritti sono individuati sulla tavola 6.2 delle previsioni di Documento di Piano.

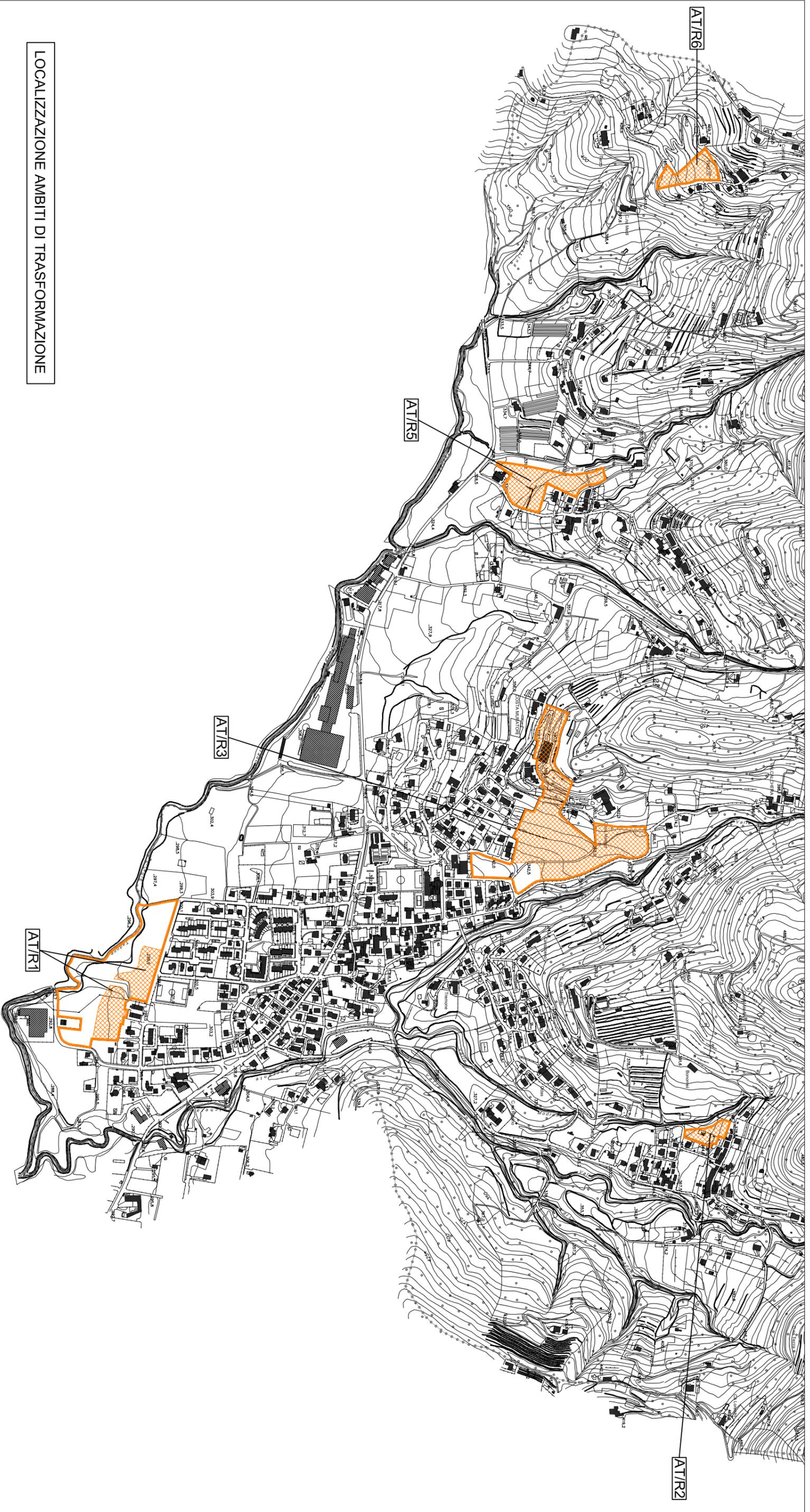
I relativi dati di sintesi sono riportati nella seguente tabella.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - DATI DI SINTESI

| ambito di trasformazione | localizzazione | superficie d'ambito (mq) | superficie edificabile (mq) | SLP (mq) | | | piani agibili (n.) | superficie coperta massima (mq) | superficie drenante minima (mq) | abitanti (*) (n.) |
|--------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | | | diretta | da perequazione | totale | | | | |
| AT/R1 | Verde Lido | 48.042 | 14.695 | - | - | 6.000,00 | 2 | 4.408,50 | 4.408,50 | 120 |
| AT/R2 | Sant'Ambrogio | 4.195 | 4.195 | 839,00 | 251,70 | 1.090,70 | 2 | 1.258,50 | 1.258,50 | 22 |
| AT/R3 | San Leone | 58.780 | 49.832 | - | - | 11.650,00 | 2 | 7.500,00 | 17.634,00 | 233 |
| AT/R4 | <i>SOPPRESSO</i> | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| AT/R5 | Valpredina | 15.690 | 15.690 | 3.138,00 | 941,40 | 4.079,40 | 2 | 4.707,00 | 4.707,00 | 82 |
| AT/R6 | Piazze | 7.339 | 7.339 | 1.467,80 | 440,34 | 1.908,14 | 2 | 2.201,70 | 2.201,70 | 38 |
| TOTALE | | 134.046 | 91.751 | 5.444,80 | 1.633,44 | 24.728,24 | - | 20.075,70 | 30.209,70 | 495 |

NOTA:

(*) gli abitanti insediabili sono computati su un parametro di 50 mq di SLP; il computo è definito sulla SLP totale.

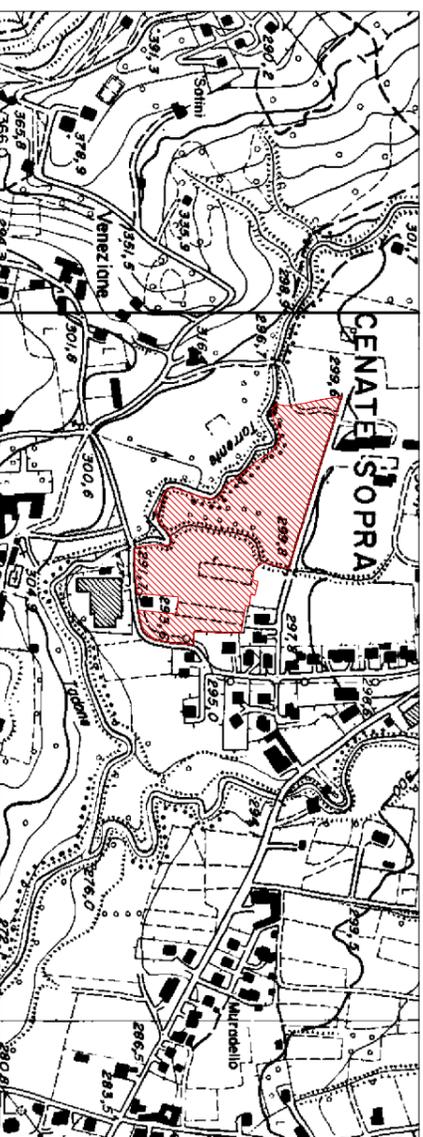


LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

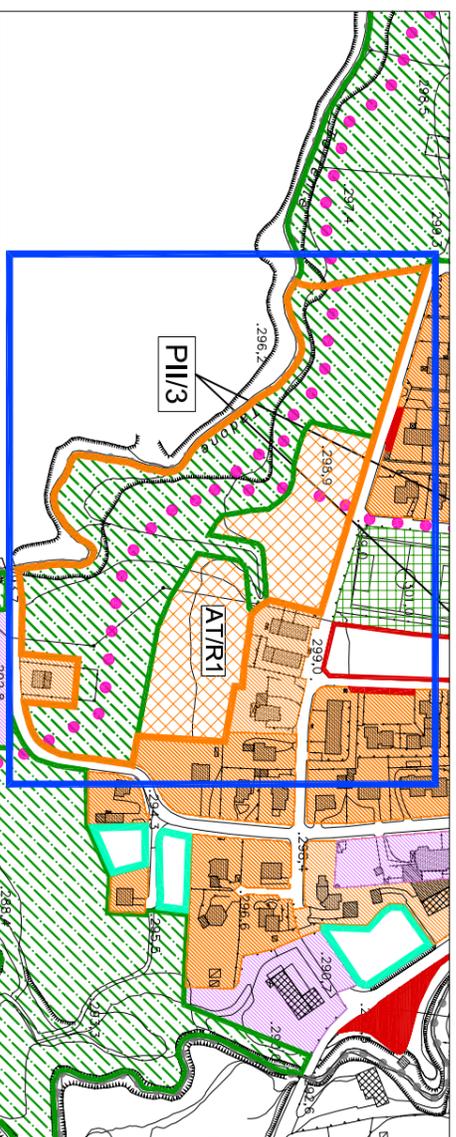
1. Localizzazione

L'Ambito è collocato al margine sud del Comune, verso il confine con Cenate Sotto, tra via Donizetti a monte e il torrente Tadone a valle.
Costituisce l'ampliamento a meridione del quartiere Verde Lido, sviluppatosi nell'ultimo trentennio a sud della Strada provinciale n.65.
Interessa porzione della vasta piana perfluviale che caratterizza la confluenza tra il Tadone e il Calchera.
E' ben servito dalla viabilità esistente e facilmente infrastrutturabile, essendo la zona dotata di tutti i servizi a rete.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1:10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1:5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 48.042,00
- superficie edificabile: mq. 14.695,00
- superficie lorda di pavimento prefabbricata: mq. 6.000,00
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30% della superficie edificabile): mq. 4.408,50
- superficie permeabile minima (30%): mq. 4.408,50
- distanze: art. 4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): n. 120

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva : mq. 33.347 (area a verde pubblico compresa nel perimetro d'Ambito)
- dotazione non monetizzabile: non è prevista la possibilità di monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica : 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 75 mq di SLP

7. Vincoli o prescrizioni sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: sì
 - boschi: no
- SIC Valpredina e Misma: no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NA del PTRRP): no
- Idrogeologico: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3-4
- fattore di sismicità: H2

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: sì
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- ambiti di opportuna istituzione di Pils (art.71): no
- versanti boscati (art.57): no
- versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): sì

10. Linee guida per la progettazione

In sede di progettazione urbanistica ed edilizia si dovrà tenere conto della valenza ambientale del sito.
Particolare attenzione dovrà essere posta al tema del verde pubblico di comparto, che costituisce una rilevante porzione del Parco del Tadone, e del rapporto che verrà ad instaurarsi tra l'insediamento e l'incisione del torrente.
La rete dei percorsi ciclopedonali, il cui tracciato previsto dalla planimetria di DdP è indicativa, dovrà relazionare il campo sportivo a nord e le restanti porzioni del Parco ad est e ovest.
L'attrezzatura del Parco, che deve in ogni caso essere a basso impatto ambientale, va fatta rientrare nelle opere di urbanizzazione secondaria di comparto; allo stesso scopo, se del caso, può essere finalizzato anche il contributo sul costo di costruzione.
Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.
E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

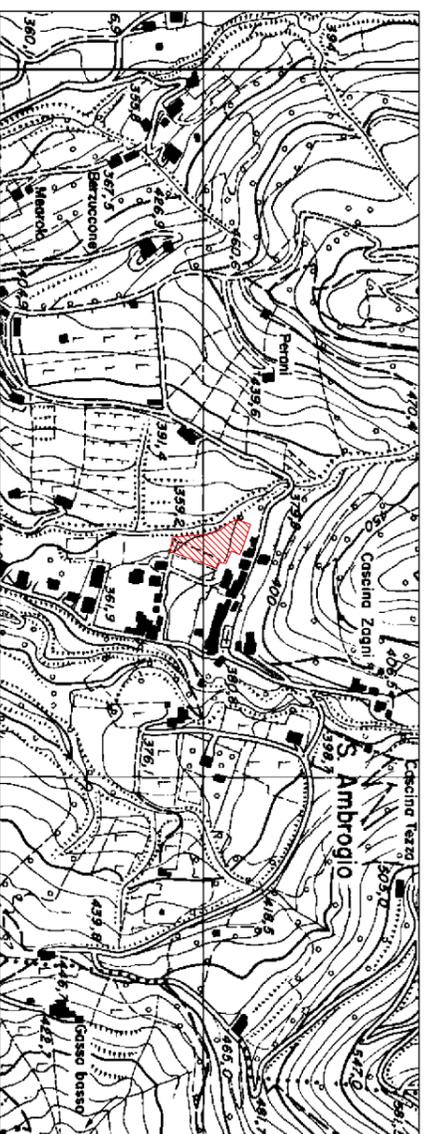
1. Localizzazione

L'Ambito si colloca a margine della frazione storica di S. Ambrogio, in prossimità, in lato ovest, del torrente Modrone.

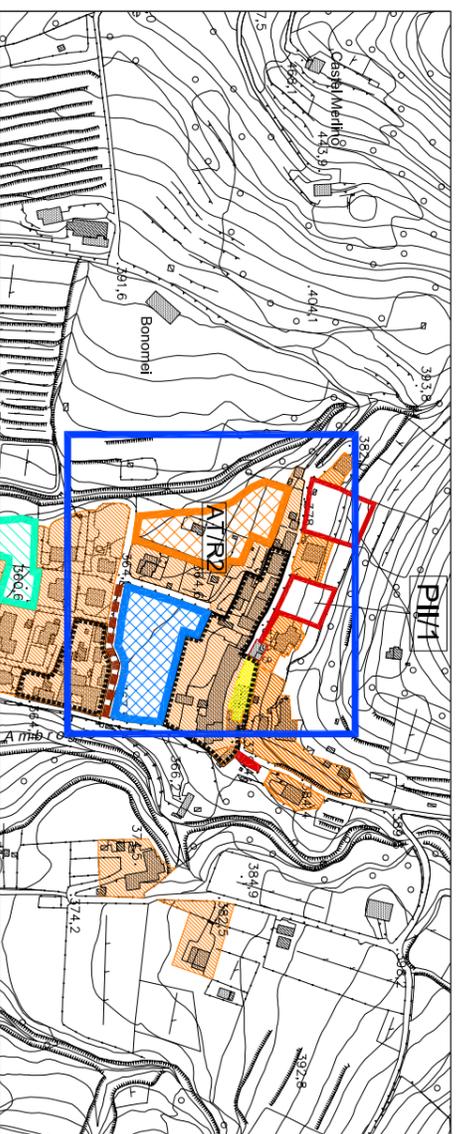
L'area presenta pendenze sia verticali (nord-sud), sia trasversali (est-ovest), che si accentuano, questa ultima, in prossimità dell'incisione della valletta del Modrone

L'accessibilità carrabile, che non può che avvenire da via S. Ambrogio, presenta un grado di difficoltà che deve essere risolta in sede di progetto; è peraltro facilmente infrastrutturabile in termini di servizi a rete.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 4.195,00
- superficie lorda di pavimento:
 - diretta (0,20mq/mq): mq. 839,00
 - da perequazione (0,06 mq/mq): mq. 251,70
 - totale (0,26mq/mq): mq. 1.090,70
- piani agibili:
 - n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.258,50
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.258,50
- distanze:
 - art. 4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): n. 22

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 583,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da 18 mq) ogni 75 mq di SLP
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00 mq/ab): mq. 1.100,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - boschi: no
- SIC Valpredina e Misma: no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NTA del PTPR): no
- Idrogeologico: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3
- fattore di sismicità: H2

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: sì
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- ambiti di opportuna istituzione di Pils (art.71): no
- versanti boscati (art.57): no
- versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): sì

10. Linee guida per la progettazione

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito al contorno.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione del rapporto che verrà ad instaurarsi tra il costruito e la valletta del torrente Modrone, il cui argine, ancorchè posto all'esterno del perimetro di intervento, dovrà essere sistemato (con scopi di rinaturalizzazione), nell'ambito degli impegni urbanizzativi di Piano attuativo.

Nel limite degli impegni derivanti dalla compensazione urbanistica, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di attestazione, da porre, in termini di principio, a servizio dell'escursionismo per il Misma.

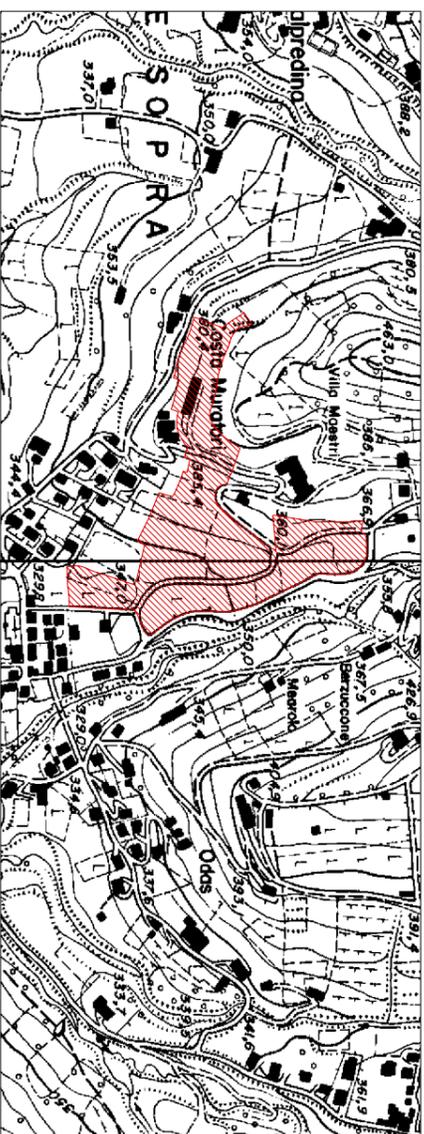
Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.

E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

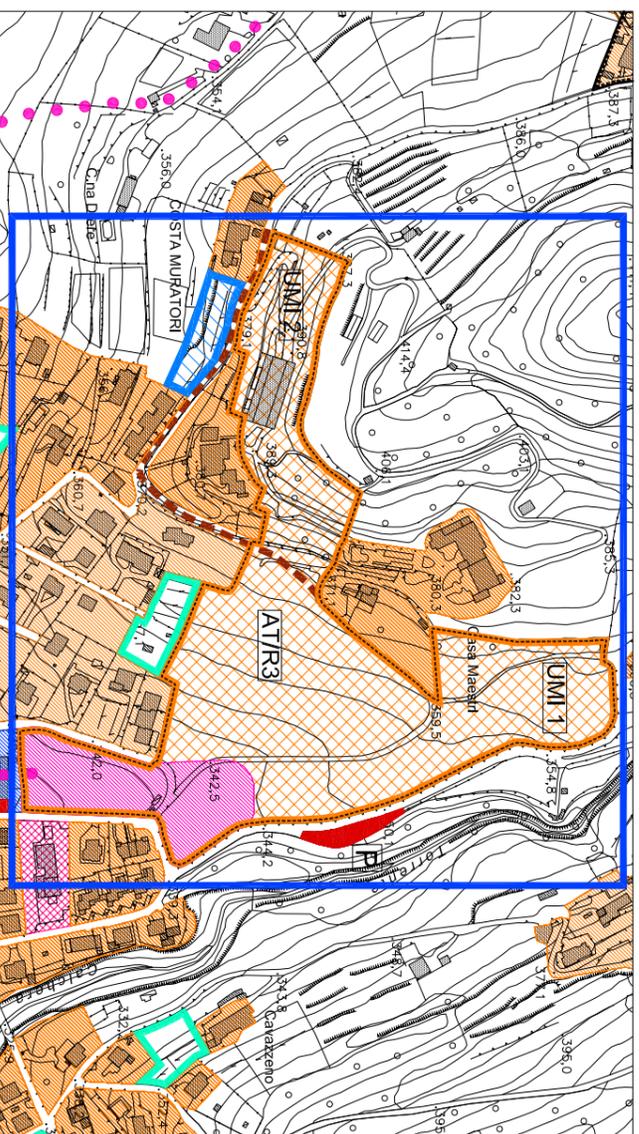
1. Localizzazione

L'Ambito interessa una porzione di territorio compresa tra via Valcacherà a est e la frazione di Costa Muratori a ovest, posta subito a nord del centro del Comune.
E' costituito da due sub - ambiti morfologicamente ben distinguibili: la zona a est, che coinvolge le aree a dolce declivio poste a valle della "casa Maestri"; la zona a ovest, interessata dalla presenza di un fabbricato ex agricolo, con pendenze nord-sud di un certo rilievo.
Interseca le due porzioni d'area descritte un sentiero comunale.
La zona è servita sia dalla viabilità, che dai servizi a rete di urbanizzazione.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1:10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1:5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

| | ATR 3.1 (UMI 1) | ATR 3.2 (UMI 2) | TOTALE |
|--|---|-----------------|--------|
| - superficie ambito (mq): | 46.734 | 12.046 | 58.780 |
| - superficie edificabile (mq): | 37.786 | 12.046 | 49.832 |
| - superficie lorda di pavimento predefinita (mq): | 9.300 | 2.350 | 11.650 |
| - piani abitabili (n.): | 2 | 2 | 2 |
| - superficie coperta massima predefinita (mq): | 6.000 | 1.500 | 7.500 |
| - superficie permeabile minima (30%): | 14.020 | 3.614 | 17.634 |
| - distanze: | | | |
| - abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): | art. 4 delle NTA del Piano delle regole | 47 | 233 |
| - abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): | 186 | 47 | 233 |

- nota: dall'edificabilità di comparto è esclusa la nuova Scuola elementare, la cui consistenza verrà determinata in sede di PA

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva : - UMI1: mq. 8.948 (area per attrezzature scolastiche) più un posto auto (da18 mq) ogni 75 mq di SLP
- UMI2: mq 1.250
- dotazione non monetizzabile: è esclusa la possibilità di monetizzazione in entrambe le UMI
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica:
- UMI1: sono confermati, e ad ogni effetto prescrittivi, gli impegni per urbanizzazione primaria e secondaria e per standards di qualità previsti dalla convenzione urbanistica allegata alla DCC n. 24 del 9 Luglio 2009 di approvazione definitiva del PII "San Leone")
- UMI2: (75 mq/ab.) = mq 3.525

7. Vincoli o prescrizioni sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
- fiumi: sì
- boschi: no
- SIC Valpredina Misma: no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NA del PTRP): no
- Idrogeologico: no
- Cirritteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 2-3
- fattore di sismicità: H2

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: sì
- ambiti di primo riferimento (art.93): sì
- ambiti di opportuna istituzione di Pils (art.71): no
- versanti boscati (art.57): sì
- versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): sì
- nota: il perimetro dei versanti boscati è da rivedere in funzione della situazione rilevata (tav.8.1 del DdP)

10. Linee guida per la progettazione

L'operazione urbanistica potrà prevedere lo sviluppo sia dell'intero ambito con unico PA, sia il suo frazionamento in due comparti (corrispondenti alle due UMI individuate) regolamentati da PA autonomi. In sede di progettazione urbanistica ed edilizia si dovrà tener conto della valenza ambientale del sito. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione di porosità nel costruito che consentano la continuità ecologica tra la Valpredina e la Valcacherà.

La percorrenza pedonale da via Costa Muratori dovrà essere conservata, pur modificandone, se necessario, il tracciato.

All'interno degli impegni convenzionali dovrà essere prevista la realizzazione del collegamento viario tra via Costa Muratori e la viabilità interna di Piano attuativo

L'edificio esistente nel comparto dovrà essere demolito; la relativa consistenza planivolumetrica è da intendersi già ricompresa nella SLP totale assegnata all'Ambito.

Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.

E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica

AMBITO AT/R3 - San Leone

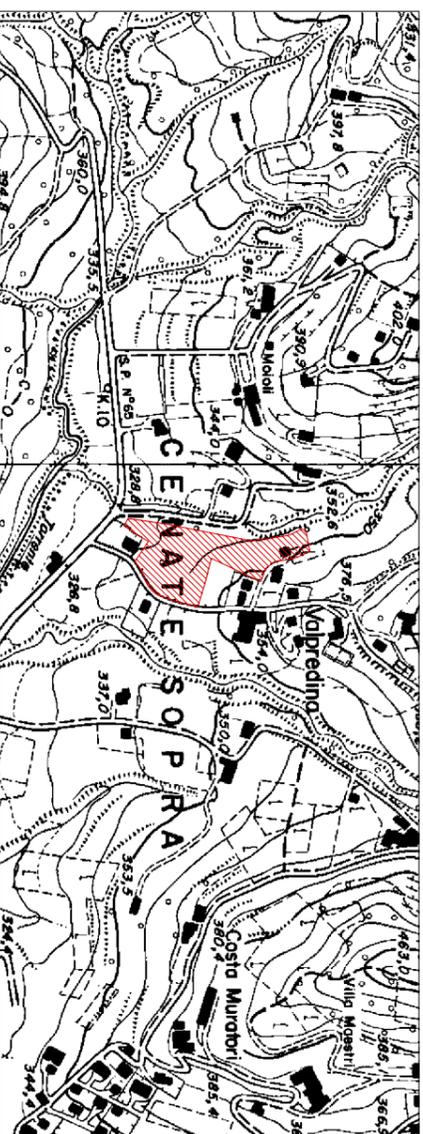
1. Localizzazione

L'Ambito, collocato tra via Gaverini a est e la valle Forner a ovest, rappresenta l'estensione meridionale della frazione di Valpredina.

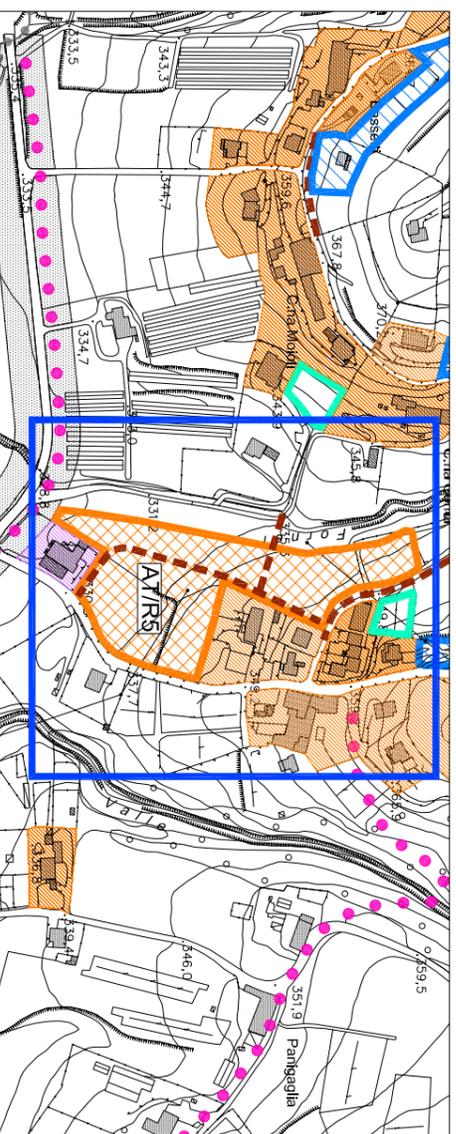
L'area presenta una pendenza nord-sud, più accentuata nella porzione a monte e più dolce verso valle.

E' ben servita dalla viabilità esistente, sia provinciale che comunale, e facilmente infrastrutturabile, essendo la zona dotata di tutti i servizi a rete

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1:10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1:5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

| | |
|--|---|
| - superficie ambito: | mq. 15.690,00 |
| - superficie lorda di pavimento: | |
| • diretta (0,20 mq/mq): | mq. 3.138,00 |
| • da perequazione (0,06 mq/mq): | mq. 941,40 |
| • totale (0,26 mq/mq): | mq. 4.079,40 |
| - piani agibili: | n. 2 |
| - superficie coperta massima (30%): | mq. 4.707,00 |
| - superficie permeabile minima (30%): | mq. 4.707,00 |
| - distanze: | art. 4 delle NTA del Piano delle regole |
| - abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): | n. 82 |

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 2.173,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da 18 mq) ogni 75 mq di SLP
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00 mq/ab): mq. 4.100,00

7. Vincoli o prescrizioni sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: sì
 - boschi: no
- SIC Valpredina e Misma: no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NA del PTRP): no
- Idrogeologico: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3
- fattore di sismicità: -

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: no
 - ambiti di primo riferimento (art.93): no
 - ambiti di opportuna istituzione di Pils (art.71): sì
 - versanti boscati (art.57): sì
 - versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): no
- nota: il perimetro dei versanti boscati è da rivedere in funzione della situazione rilevata (tav. 8. 1 del DdP)

10. Linee guida per la progettazione

Il progetto urbanistico dovrà privilegiare un impianto planivolumetrico aperto, che eviti la formazione di cortine continue, che costituiscano barriera visiva verso monte.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione del rapporto che verrà ad instaurarsi tra il costruito e la vallella del torrente Val Forner, il cui argine, ancorchè posto all'esterno del perimetro di intervento, dovrà essere sistemato (con scopi di rinaturalizzazione), nell'ambito degli impegni urbanizzativi di Piano attuativo.

Nel limite degli impegni della compensazione urbanistica, dovrà essere realizzato il collegamento viario previsto all'interno del perimetro d'Ambito, verificando altresì la possibilità di accollare all'operazione, nella definizione degli impegni convenzionali di Piano attuativo, la porzione del collegamento prevista dal DdP esternamente al perimetro stesso.

Il relativo tracciato, graficamente individuato sulla tavola di DdP, può essere modificato in sede di progettazione, ferma restando la funzionalità dei collegamenti previsti.

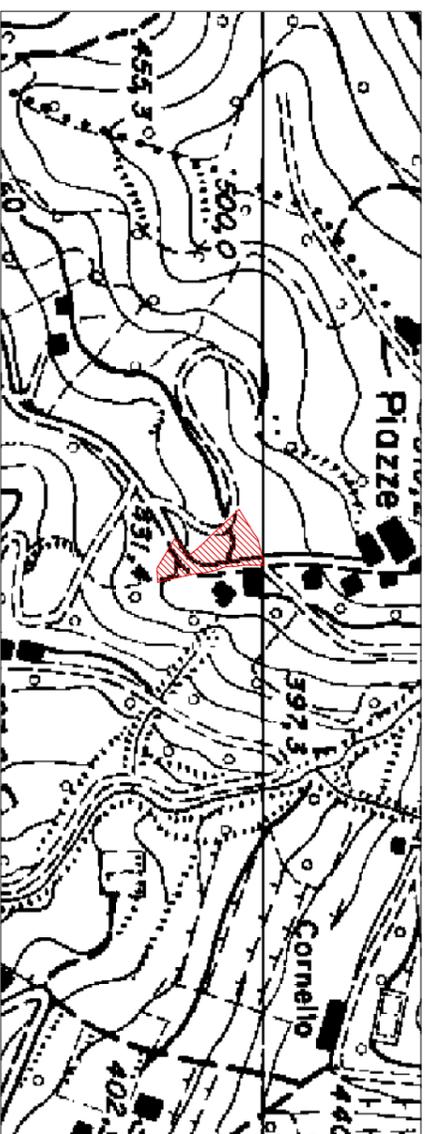
Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.

E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

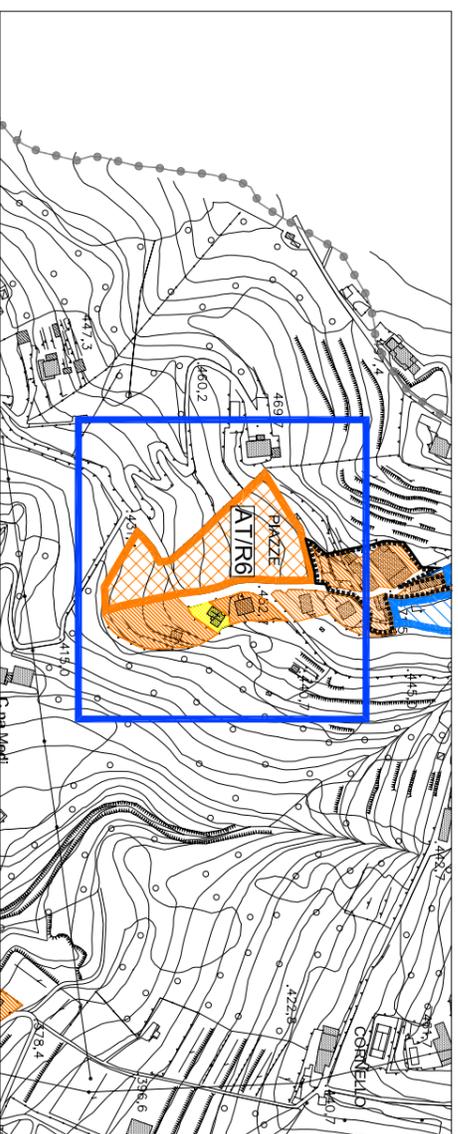
1. Localizzazione

L'ambito è collocato in località Piazze, di cui rappresenta la naturale estensione. Presenta pendenze di un certo rilievo in senso verticale, ancorchè non limitative ad un suo utilizzo edificatorio. E' ben servito dalla viabilità e dai servizi a rete esistenti, con la sola esclusione della fognatura: al riguardo l'Amministrazione comunale, in accordo con Uniaque, sta progettando il collegamento con la rete generale già esistente.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1:10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1:5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 7.339,00
- superficie lorda di pavimento:
 - diretta (0,20mq/mq): mq. 1.467,80
 - da perequazione (0,06 mq/mq) : mq. 440,34
 - totale (0,26mq/mq): mq. 1.908,14
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 2.201,70
- superficie permeabile minima (30%): mq. 2.201,70
- distanze: art. 4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): n. 38

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 1.007,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da 18 mq) ogni 75 mq di SLP
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00 mq/ab): mq. 1.900,00

7. Vincoli o prescrizioni sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: sì
 - boschi: no
- SIC Valpedrina e Misma: no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NA del PTRP): no
- Idrogeologico: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità:
- fattore di sismicità:

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: sì
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- ambiti di opportuna istituzione di Pils (art.71): sì
- versanti boscati (art.57): no
- versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): no

10. Linee guida per la progettazione

Il progetto urbanistico dovrà privilegiare un impianto planivolumetrico aperto, che eviti la formazione di cortine continue, che costituiscano barriera visiva verso monte.
Lo schema planivolumetrico dovrà garantire la visibilità della chiesetta per chi proviene da valle; a tal fine i parcheggi di Piano dovranno essere posti - in tutto o in parte - nella porzione d'Ambito fronteggiante la chiesetta stessa.
Nel limite degli impegni derivanti dalla compensazione urbanistica, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di attestazione, da porre, in termini di principio, a servizio dell'escursionismo per il Misma.
Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.
E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.