

Documento di Piano

DdP10 - Schede d'ambito

scala 1:2.000

Amministrazione Comunale di Entratico
Sindaco Sig. Fabio Brignoli

progettisti

Arch. Maria Loretta Gherardi
via dei Celestini 3 - 24124 Bergamo
tel. 035 225272

Studio di Ingegneria e di Architettura Piazzini Albani
Ing. Pierguido Piazzini Albani
via Martiri di Cefalonia, 4 - 24121 Bergamo
tel. 035 239689

collaboratori

Dott. Daniele Piavani
Geom. Manuel Nicoli

studio della componente geologica
idrogeologica e sismica
Studio Hattusas S.r.l.
Geol. Fabio Plebani
Via A. Vespucci 47 - 24050 Grassobbio (BG)

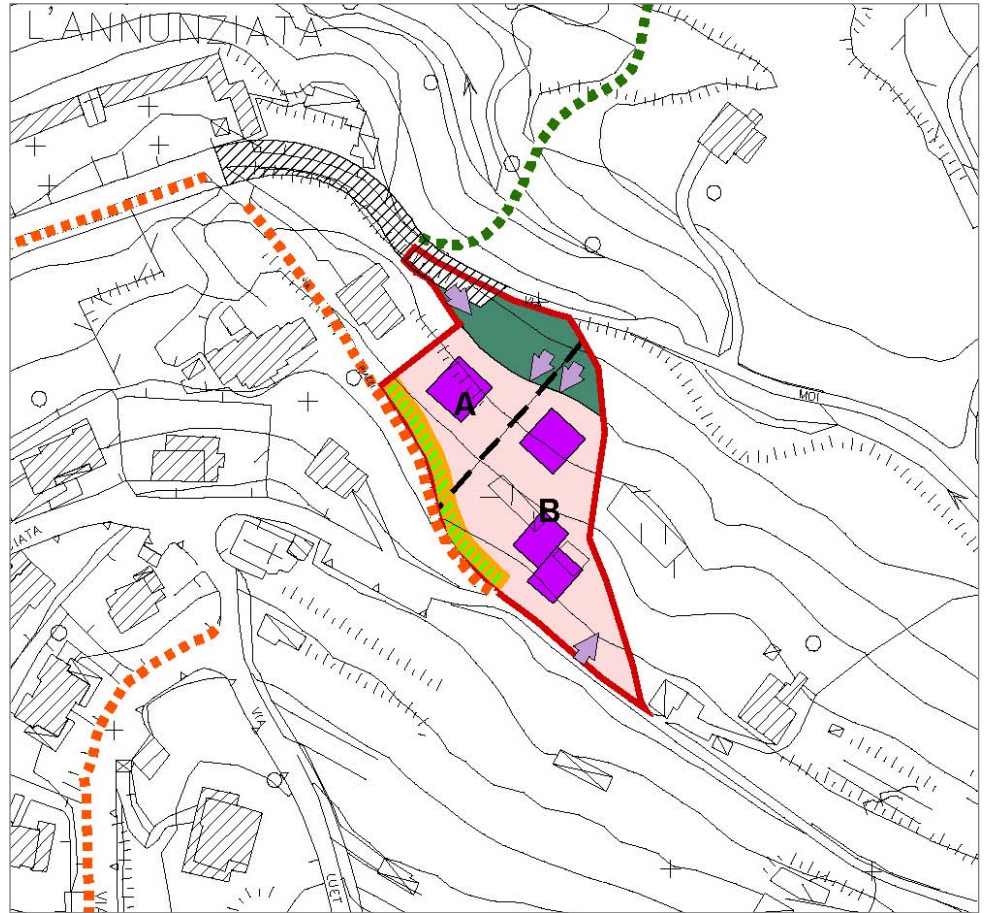
consulenza agronomico forestale
Dott. Forestale Stefano Enfissi
via Fratelli Cervi, 27 - 24021 Albino (BG)

consulenza specialistica VAS
Dott. Ing. Valentina Lombardi
via Martiri Soncinesi, 3 - 26029 Soncino (CR)

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 27 in data 28.12.2012

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. ____ in data _____.2013

PUBBLICATO SUL BURL n. ____ del _____.2013



LEGENDA

- ambito di trasformazione
- divisione subambiti
- ambito insediativo
- verde di valore ambientale
- verde pubblico
- percorsi ciclopedonali esistenti
- percorsi ciclopedonali di progetto
- viabilità di progetto
- accessi carrali

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato relativo almeno all'intero sub-ambito perimetrato nello schema insediativo.

Superficie territoriale ambito complessivo ATR		mq. 3.800,00
Sub-ambito A	mq. 1.580,00	
Sub-ambito B	mq. 2.220,00	
Superficie ambito insediativo A		mq. 780,00
Superficie ambito insediativo B		mq. 1.975,00
Volumetria di competenza AMBITO A		mc. 500,00
Volumetria di competenza AMBITO B		mc. 1.000,00
Rapporto di copertura	40% singolo ambito insediativo	
Altezza massima		6,50 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5_LR 12/05

10% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che il 100% degli interventi edilizi residenziali di competenza del singolo sub-ambito rientrino nella classe energetica A (tutti gli interventi edilizi residenziali dovranno comunque rientrare nella classe energetica B).
Tale volumetria dovrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR .

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto complessivo di sviluppo residenziale dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione per il paesaggio.



Gli edifici non potranno superare i due piani fuori terra di cui il secondo dovrà essere mansardato al fine di un contenimento dell'impatto visivo così come la loro conformazione volumetrica e planimetrica che dovrà essere attentamente valutata alla luce della collocazione dell'ambito in una zona molto sensibile dal punto di vista ambientale .

Fatte salve le norme contenute nei documenti di PGT e di altre normative in vigore gli edifici dovranno comunque mantenere una distanza non inferiore a mt. 5.00 dalle aree a verde pubblico che costeggiano l'esistente percorso pedonale e uguale distanza dal perimetro dell'ambito di trasformazione verso le aree destinate a verde ambientale dello schema insediativo.

Le volumetrie di competenza dei singoli sub-ambiti potranno subire traslazioni parziali da un ambito all'altro su parere positivo della Commissione per il paesaggio e in presenza di accordi sottoscritti fra i proprietari delle aree. Lievi traslazioni volumetriche potranno essere acconsentite anche all'interno dell'ambito B .

Il permesso di costruire Convenzionato per ogni singolo ambito dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione così come da schema insediativo e per le parti di competenza:

- cessione di aree e realizzazione di una cortina verde alberata lungo il percorso pedonale (verde pubblico) di profondità non inferiore a mt. 5.00;
- la viabilità di accesso tramite l'allargamento di un tratto di Via Moi .

Le dimensioni dell'allargamento stradale saranno valutate dall'Amministrazione Comunale in sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire, così come la stessa potrà valutare proposte di accessibilità diverse rispetto allo schema insediativo di massima indicato anche non interessanti Via Moi, purché ambientalmente compatibili con il luogo.

PRESCRIZIONI

L'allargamento di Via Moi, qualora ritenuto necessario, dovrà essere realizzato dall'eventuale sub-ambito che interverrà prioritariamente.

Sarà a carico dell'Amministrazione Comunale l'eventuale acquisizione di aree esterne all'ambito o al sub-ambito relativamente alla pratica espropriativa, il costo di acquisizione delle aree rimarrà comunque a carico dei proprietari delle aree comprese nell'ATR che dovranno riconoscere all'Amministrazione tale costo all'avvio della procedura di esproprio .

Il rilascio delle autorizzazioni edilizie relative agli edifici è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

L'ambito che interverrà prioritariamente dovrà sottoporre all'assenso dell'Amministrazione Comunale il progetto di massima complessivo delle opere di urbanizzazione previste dallo schema insediativo.

La posizione degli accessi carrali previsti dallo schema insediativo sono indicativi, gli spostamenti rispetto allo schema insediativo potranno essere valutati in relazione alle difficoltà tecniche di realizzazione o all'impatto di questi sull'ambiente.

Dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici.

Dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative.

CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Entro il perimetro degli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della LR 12/2005, si applicano i criteri di perequazione urbanistica, pertanto dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alle superfici di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dalla presente scheda di indirizzo.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo

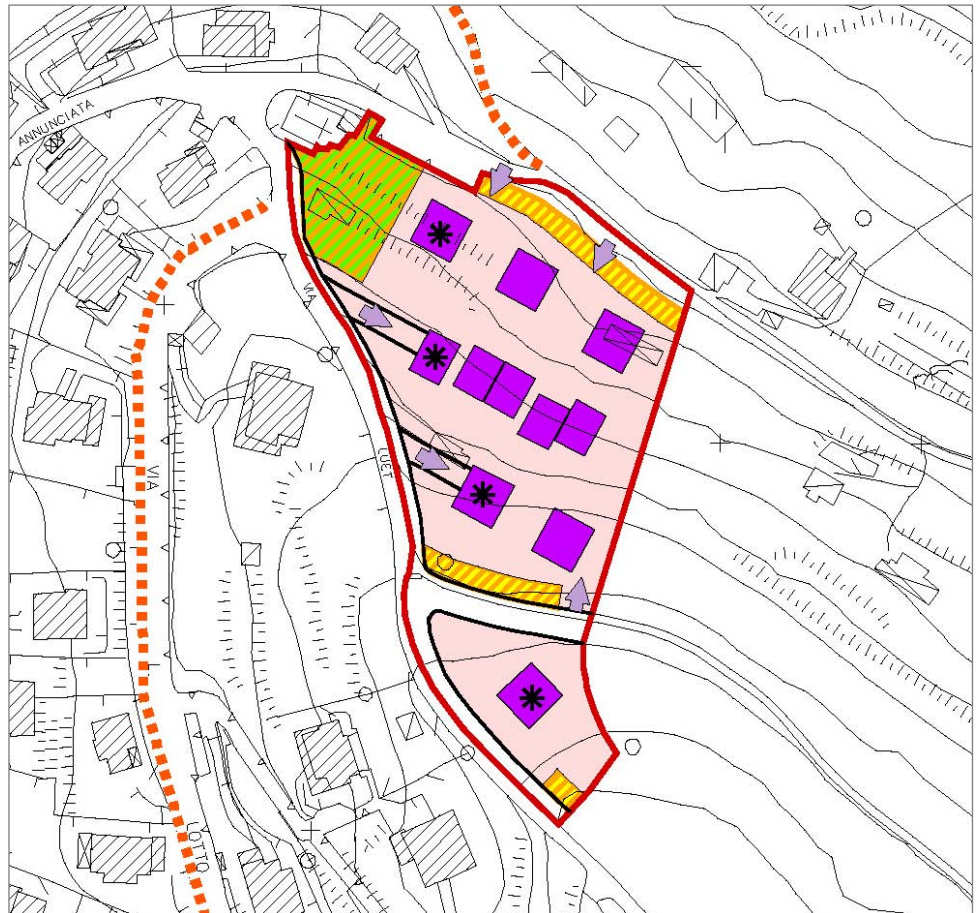
La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

INCREMENTO PER FONDO VERDE

5 %



entratico



LEGENDA

- ambito di trasformazione
- ambiti residenziali
- verde pubblico
- parcheggio
- percorsi ciclopedonali esistenti
- viabilità
- accessi carrali
- * altezza definita 5,50 mt

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso piano Attuativo

Superficie territoriale ambito complessivo ATR	mq. 10.300,00
Superficie ambito insediativo	mq. 7.300,00
Volumetria di competenza	mc. 6.000,00
Rapporto di copertura	40% singolo ambito insediativo
Altezza massima	6,50 mt / 5,50 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5_LR 12/05

10% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A (tutti gli interventi edilizi residenziali dovranno comunque rientrare nella classe energetica B).
Tale volumetria dovrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR .

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto complessivo di sviluppo residenziale dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione per il paesaggio.
Gli edifici non potranno superare i due piani fuori terra di cui il secondo dovrà essere mansardato al fine di un contenimento dell'impatto visivo così come la loro conformazione volumetrica e planimetrica che dovrà essere attentamente valutata alla luce della collocazione dell'ambito in una zona molto sensibile dal punto di vista ambientale .



entratico

Per tale motivo gli edifici che si affacciano su via Luet o fronteggianti il verde pubblico e contrassegnati da simbolo grafico non potranno superare l'altezza di mt 5.50, l'eventuale realizzazione del secondo piano dovrà essere contenuta nella sagoma della copertura.

Fatte salve le norme contenute nei documenti di PGT e di altre normative in vigore gli edifici dovranno comunque mantenere una distanza non inferiore a mt. 5.00 dalle aree pubbliche e uguale distanza dal perimetro dell'ambito di trasformazione verso le aree destinate a verde ambientale dello schema insediativo.

Il piano attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione così come da schema insediativo:

- allargamento stradale sia di via Piazzoli che di via Luet (larghezza complessiva sede stradale mt 8.00 comprensiva di marciapiede mt 1.50);
- cessione dell'area e realizzazione di parcheggi per una superficie complessiva non inferiore a mq. 650,00;
- cessione e realizzazione di verde pubblico attrezzato a protezione del Santuario dell'Annunciata per una superficie non inferiore a mq. 850,00.

Al fine della valorizzazione e fruizione del santuario l'area a verde attrezzato dovrà prevedere spazi debitamente pavimentati con materiali e magisteri tipici della tradizione locale, verde di completamento e alberature anche di alto fusto a coronamento del santuario e a protezione dall'edificazione circostante.

PRESCRIZIONI

Il rilascio delle autorizzazioni edilizie relative agli edifici è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

La posizione degli accessi carrali previsti dallo schema insediativo sono indicativi, gli spostamenti rispetto allo schema insediativo potranno essere valutati in relazione alle difficoltà tecniche di realizzazione o all'impatto di questi sull'ambiente.

In sede di progettazione dovranno essere attentamente valutati dal punto di vista ambientale i muri di contenimento soprattutto a valle degli edifici che non potranno essere superiori ad un'altezza di mt. 2.00.

Dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici.

Dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative.

CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Entro il perimetro degli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 11 c. 1 della LR 12/2005, si applicano i criteri di perequazione urbanistica, pertanto dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alle superfici di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dalla presente scheda di indirizzo.

STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Considerata la valenza comunale della previsione dello standard a verde pubblico, la realizzazione delle opere a verde dello stesso potranno avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

INCREMENTO PER FONDO VERDE

5 %



entratico