

COMUNE DI SCHILPARIO

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE 2**

DOCUMENTO DI PIANO

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

ALLEGATO

5

marzo 2017
ottobre 2017

gruppo di progettazione:

URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

INDICE

- 0. **PREMESSA**
- 1. **MODALITÀ ATTUATIVE**
 - 1.1. **Ambiti di riferimento**
 - 1.2. **Edificabilità**
 - 1.3. **Edificabilità negli Ambiti a destinazione turistico-ricettiva**
 - 1.4. **Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità**
 - 1.5. **Linee guida per la progettazione**
 - 1.6. **Esame d'impatto paesistico dei Piani**
 - 1.7. **Rimando alle NTA del Piano dei servizi e del Piano delle regole**
 - 1.8. ***SOPPRESSO***
 - 1.9. **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 11 Ambiti di trasformazione, dei quali 8 a destinazione residenziale e 3 a destinazione turistico-ricettiva.

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;
- 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. 12.4 della LR 12/05.

1.2. Edificabilità

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

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

1.3. Edificabilità negli Ambiti a destinazione turistico-ricettiva

Nell'Ambito di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva individuato con il cartiglio AT/T2 è ammessa la realizzazione di residenza.

A tal fine sono individuati indici e parametri edificatori differenziati per le strutture turistico-ricettive e per le strutture residenziali.

Le due destinazioni, oltre che le connesse destinazioni compatibili, possono essere fra loro complementari od alternative.

Nel caso di edificazione contestuale il progetto di Piano attuativo dovrà definire quali siano i lotti o gli edifici - o loro porzioni - destinati all'edificazione turistico-ricettiva e quali a quella residenziale.

Per ciascun lotto dovranno quindi essere individuate sia la destinazione prevista che la relativa attribuzione dimensionale.

Le destinazioni d'uso previste nei restanti Ambiti di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva (AT/T3 e AT/T4) devono intendersi prescrittive.

1.4. Dotazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità

Le Schede che seguono individuano per ciascun Ambito, residenziale o turistico-ricettivo, la quota di aree per servizi pubblici o per attrezzature d'interesse pubblico, definita in funzione delle diverse destinazioni previste.

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

Per l'Ambito di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva AT/T2 il computo dei servizi andrà definito in relazione alla quantità di spazi a destinazione alberghiera o residenziale effettivamente previsti dal progetto di Piano attuativo.

1.5. 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.

1.6. 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. 4 del Piano delle regole, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

1.7. 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.

1.8. Perequazione

SOPPRESSO

1.9. 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 in 50 mq/ab.

L'Amministrazione comunale, in sede di perfezionamento della Convenzione di Piano attuativo, potrà determinare:

- la totale - o parziale - monetizzazione delle aree aggiuntivamente dovute in cessione;
- 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.

Sono esclusi dal regime compensativo gli Ambiti di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva, stante l'interesse pubblico delle attrezzature a tal fine previste, per la sola quota di edificazione effettivamente destinata alla ricettività turistica (albergo, residence, ...), come definita - secondo le specifiche definizioni - dalla normativa di settore.

Le eventuali quote di edificabilità a destinazione residenziale in Ambito di trasformazione turistico-ricettiva sono comunque soggette al regime compensativo.

2. SCHEDE

Gli Ambiti di seguito descritti sono individuati sulle tavole 6.1 e 6.2 delle previsioni di Documento di Piano.

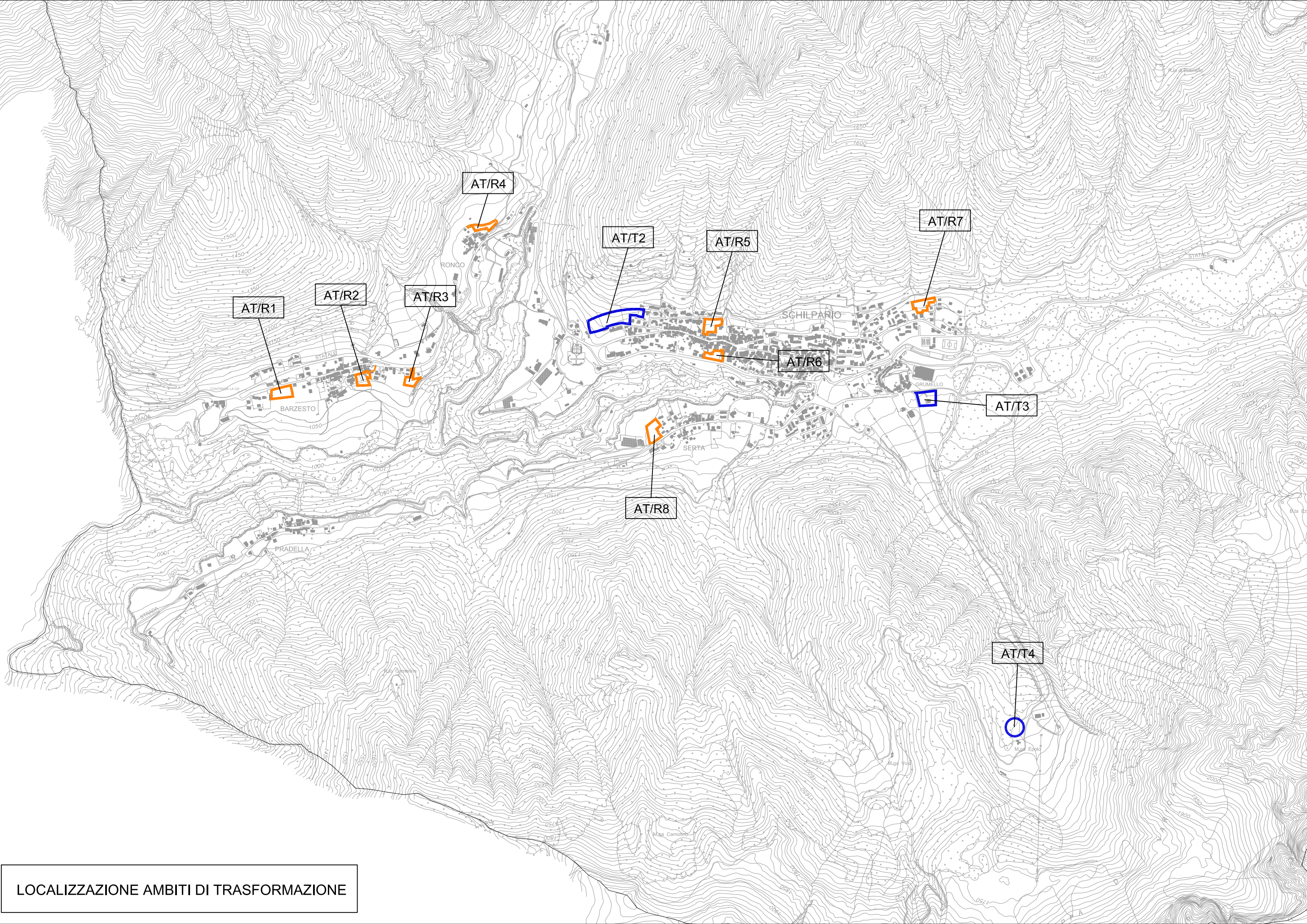
I relativi dati di sintesi sono riportati nella seguente tabella.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - DATI DI SINTESI

ambito di trasformazione	localizzazione	destinazione principale	superficie intervento (mq)	SLP residenziale (mq)	SLP turistico-ricettiva (mq)	piani agibili (n.)	superficie coperta massima (mq)	superficie drenante minima (mq)	abitanti insediabili (n.)
AT/R1	Barzesto	residenziale	5.098	1.529,40	-	3	1.529,40	1.529,40	28
AT/R2	Barzesto	residenziale	3.056	916,80	-	2	916,80	916,80	17
AT/R3	Barzesto	residenziale	3.287	986,10	-	2	986,10	986,10	18
AT/R4	Ronco	residenziale	3.483	1.044,90	-	2	1.044,90	1.044,90	19
AT/R5	Capoluogo - via Soliva	residenziale	4.820	1.446,00	-	3	1.446,00	1.446,00	26
AT/R6	Capoluogo - via Corniola	residenziale	3.747	1.124,10	-	3	1.124,10	1.124,10	20
AT/R7	Capoluogo - via S. Elisabetta	residenziale	4.768	1.430,40	-	2	1.430,40	1.430,40	26
AT/R8	Serta	residenziale	5.351	1.605,30	-	2	1.605,30	1.605,30	29
AT/T1	<i>SOPPRESSO</i>								
AT/T2	Capoluogo - località Castagna	turistico-ricettiva	14.625	4.387,50	11.700,00	3	4.387,50	4.387,50	80
AT/T3	Capoluogo - località Paludina	campeggio	5.727	-	1.145,40	2	1.718,10	1.718,10	-
AT/T4	Località Malga Epolo	turistico-ricettiva	4.630	-	1.000,00	2	1.389,00	2.315,00	-
TOTALE	-	-	58.592	14.470,50	13.845,40	-	17.577,60	18.503,60	263

NOTE:

- l'edificabilità turistico-ricettiva e residenziale dell'Ambito AT/T2 non è cumulabile;
- l'edificabilità dell'Ambito AT/T3 è per nuova costruzione, al netto quindi della consistenza dell'edificio esistente;
- gli abitanti insediabili, computati ai fini del dimensionamento residenziale di PGT, sono definiti su un parametro di 55 mq di SLP residenziale.



LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

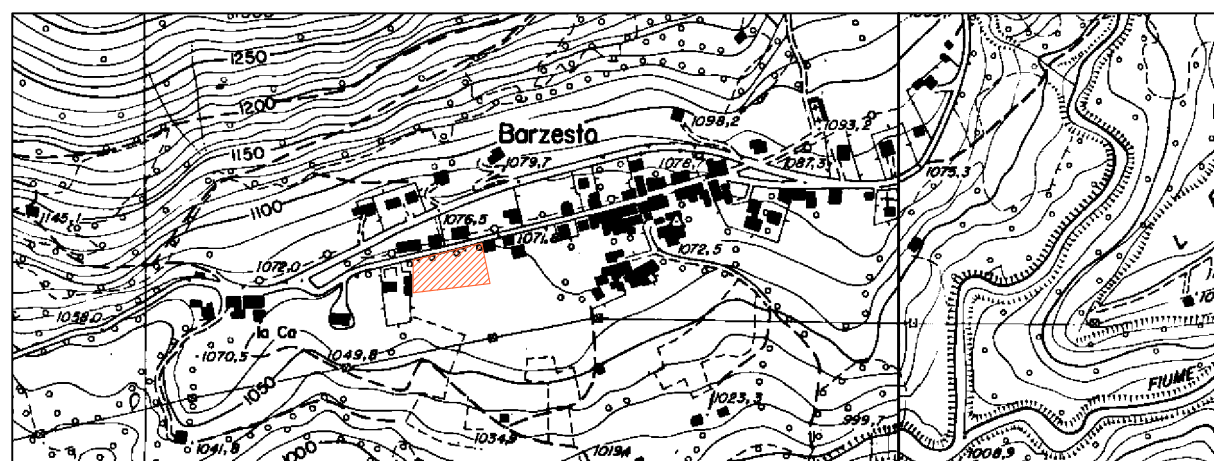
1. Localizzazione

L'Ambito è collocato, in prossimità dell'ingresso da ovest a Barzesto, a valle della vecchia strada che attraversa la frazione. Costituisce l'unico vuoto urbano lungo il sistema insediativo collocato a sud della strada stessa.

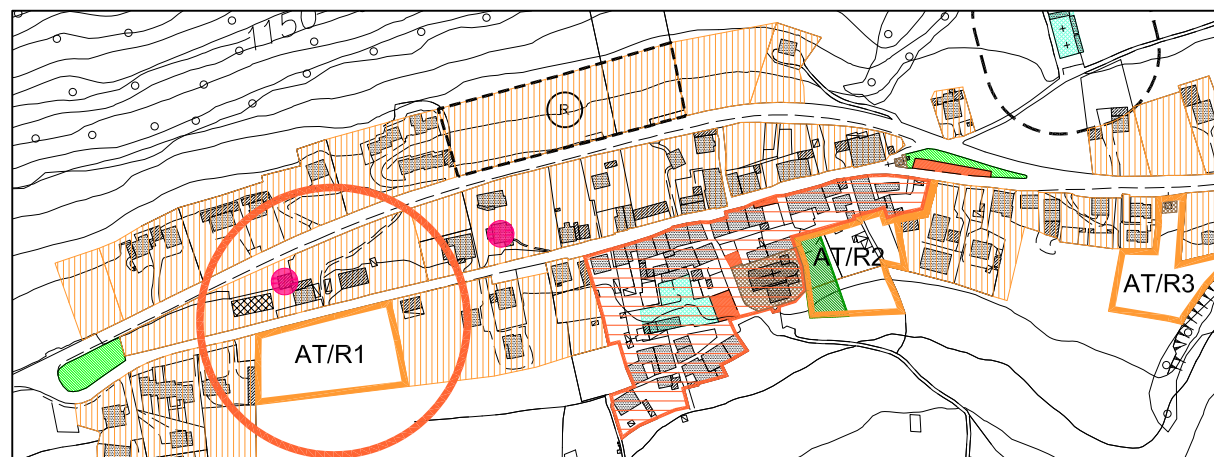
Configura la porzione più prossima all'abitato del vasto pianoro che contorna a sud di Barzesto e degrada poi, oltre il bordo della scarpata perfluviale, verso l'alveo del fiume Dezzo.

L'area di intervento è sostanzialmente pianeggiante, con lieve pendenza nord-sud; è ottimamente orientata con l'asse principale in direzione est-ovest.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 5.098,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.529,40
- piani agibili: n. 3
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.529,40
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.529,40
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 28

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 742,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00 mq/ab): mq. 1.400,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 2
- fattore di sismicità: H3

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

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): si
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito al contorno. La collocazione degli edifici non dovrà costituire barriera continua parallela alla strada, ma consentire la percezione visiva del paesaggio verso sud.

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 elaborato 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 posto baricentricamente rispetto al sistema insediativo della frazione di Barzesto, a margine est del centro storico.

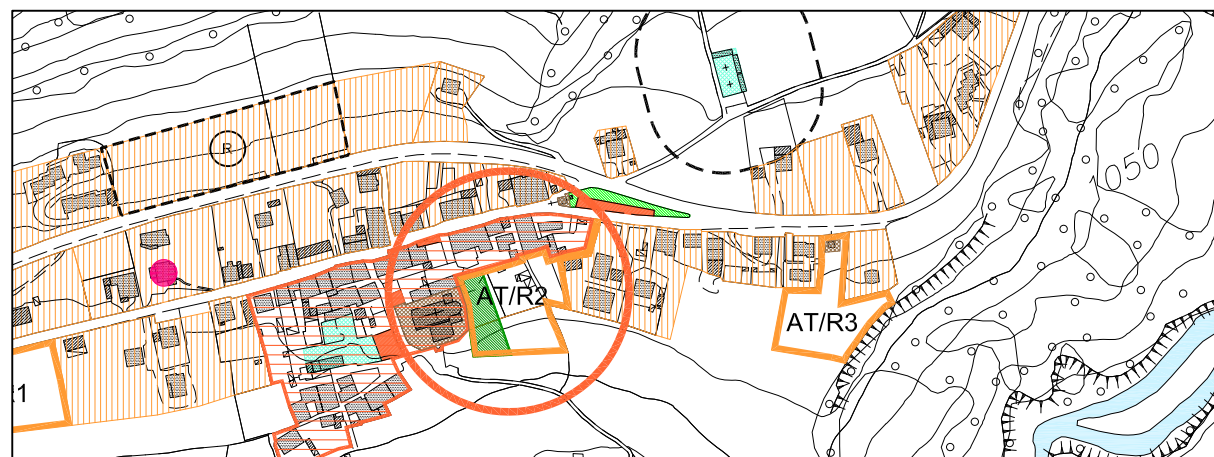
Si colloca fra la chiesa a ovest e nuovi insediamenti residenziali ad est; si estende verso sud sul vasto pianoro che degrada verso la scarpata perfluviale del fiume Dezzo.

L'area è sostanzialmente pianeggiante, con lieve pendenza nord-sud; è ottimamente orientata con l'asse principale in direzione est-ovest.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 3.056,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 916,80
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 916,80
- superficie permeabile minima (30%): mq. 916,80
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 17

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 450,50
- dotazione di progetto: è prevista l'obbligatoria cessione di tutta l'area a verde pubblico individuata all'interno del perimetro di Piano attuativo. La quota di superficie eccedente la dotazione complessiva (la cui cessione è gratuita a termine di legge) verrà acquisita dall'Amministrazione a titolo oneroso nell'ambito della compensazione urbanistica.
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 850,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 2 - 3
- fattore di sismicità: H3

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

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

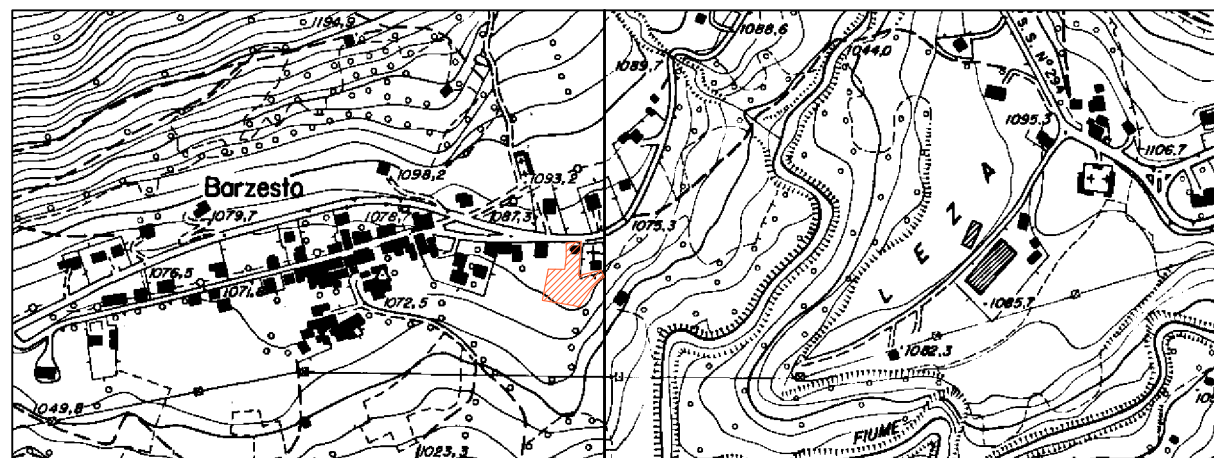
L'Ambito, pur nella sua contenuta dimensione, interessa uno spazio certamente delicato, stante il rapporto diretto che viene ad instaurarsi con il contesto storico di Barzesto ed in particolare con la chiesa. A tal fine il progetto prevede la collocazione tra le nuove edificazioni e l'abside della chiesa un'area a verde, la cui funzione consiste nel valorizzare al meglio l'architettura religiosa, divenendone al tempo stesso spazio di relazione. La collocazione e la dimensione dell'area verde sono esattamente individuate sulle tavole del Piano dei servizi e del Piano delle regole. Alla luce di tale principio la collocazione e la conformazione citata devono intendersi prescrittive. L'attrezzatura della zona a verde, stante la funzione valorizzativa connessa, deve essere "minimalista". Il progetto del verde pubblico e degli spazi pertinenziali dei fabbricati (relativamente ai quali dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale) dovrà prevedere l'utilizzo di essenze arboree autoctone ed essere redatto a cura di tecnico paesaggista. L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del contesto. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

1. Localizzazione

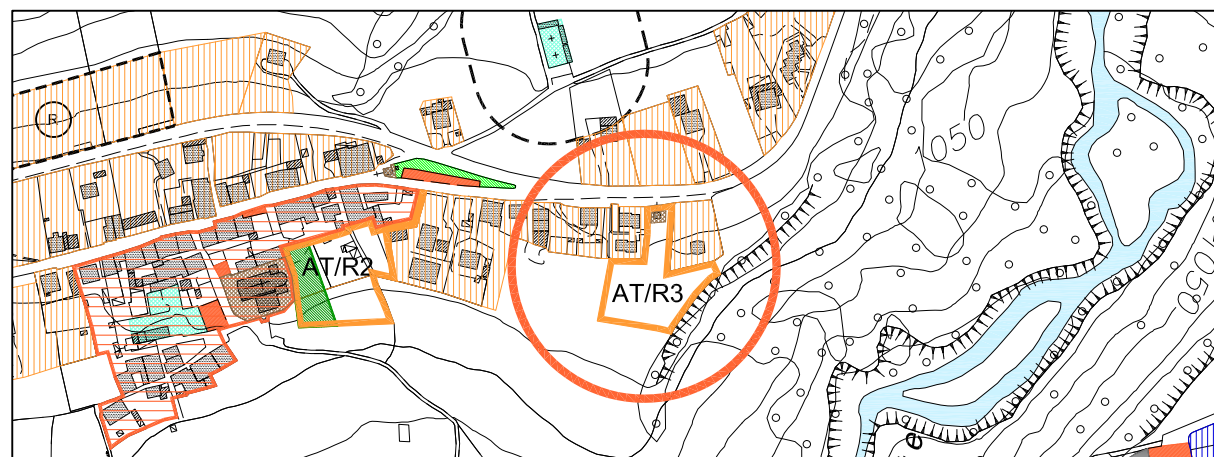
L'Ambito è collocato al margine est della frazione di Barzesto, in corrispondenza della confluenza tra la vecchia strada e la Variante della Statale. Si pone in secondo piano rispetto alla cortina edilizia già esistente al margine sud della strada stessa; investe la porzione più orientale del pianoro che si estende tra l'abitato di Barzesto e la scarpata perifluviale del Dezzo.

L'ambito di intervento è sostanzialmente pianeggiante, con lieve pendenza nord-sud; è ottimamente orientato con l'asse principale in direzione est-ovest.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 3.287,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 986,10
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 986,10
- superficie permeabile minima (30%): mq. 986,10
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 18

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 477,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 900,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 2 - 3
- fattore di sismicità: H3

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

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): si

10. Linee guida per la progettazione

Nel perimetro dell'Ambito viene ricompresa la cappelletta esistente a margine della Strada Statale. La decisione discende dalla volontà che la stessa venga correttamente preservata, individuando un'adeguata area di pertinenza, e non fagocitata né dall'asse stradale di accesso al comparto, né dai fabbricati di futura edificazione. L'area di pertinenza citata sarà computabile ai fini del computo delle attrezzature di Piano; le opere eventualmente eseguite sull'area medesima, e per la sistemazione della cappelletta, saranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

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

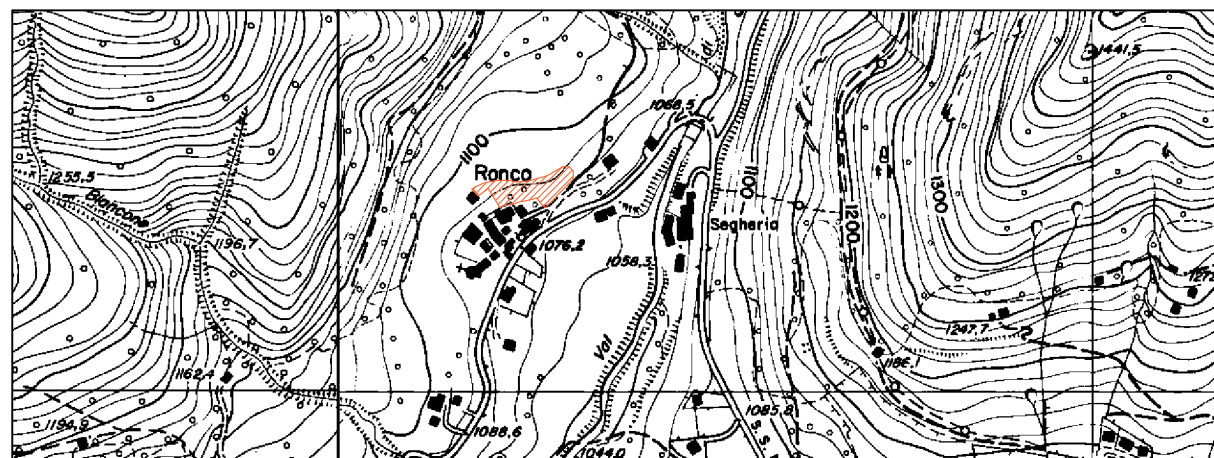
Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico elaborato predisposto a cura di tecnico paesaggista.

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

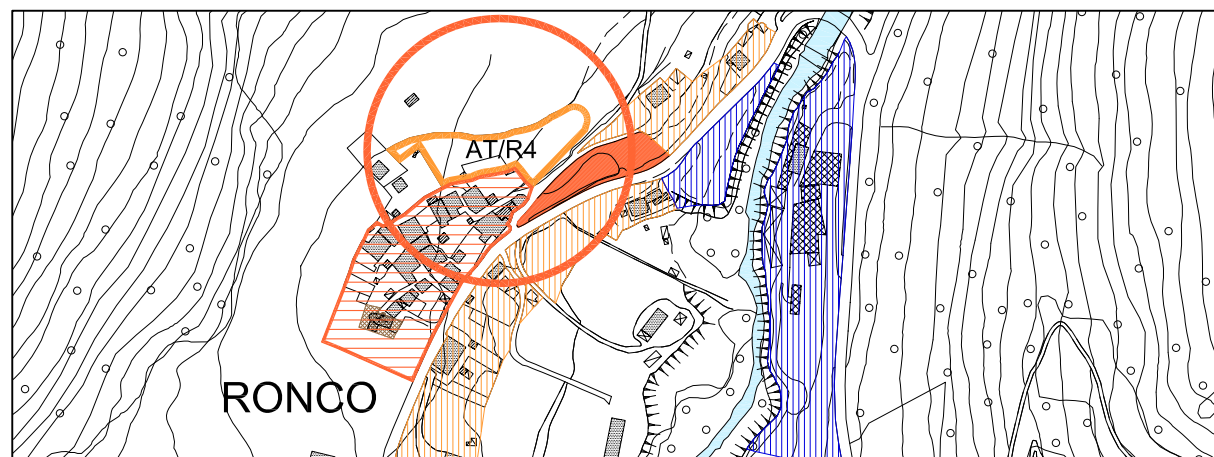
1. Localizzazione

L'Ambito si pone a monte della frazione di Ronco, in posizione defilata, estendendosi sul pianoro che lo contorna in lato nord. L'area è accessibile per mezzo del tratturo interposto tra il parcheggio pubblico esistente lungo la Strada Statale e l'abitato storico. Il sito oggetto di trasformazione si sviluppa su un pianoro a dolce declivio con pendenza nord-sud ed è ottimamente orientato verso meridione.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 3.483,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.044,90
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.044,90
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.044,90
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 19

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 503,50
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 950,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: in parte
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: 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: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): si
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): si

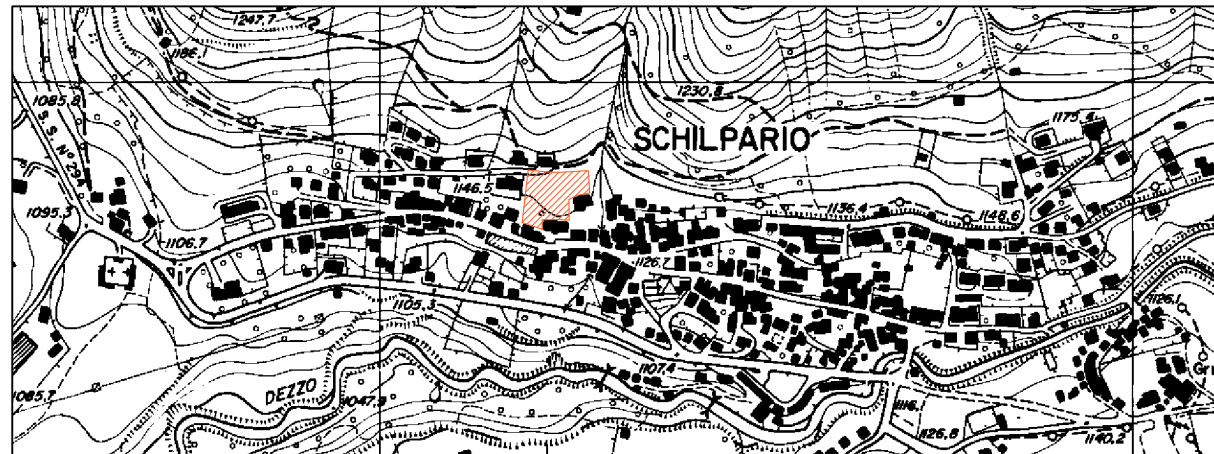
10. Linee guida per la progettazione

L'impianto planivolumetrico d'Ambito deve essere impostato tenendo conto della sensibilità ambientale del sito. Deve infatti tendere ad un disegno compiuto che, cogliendo l'occasione valorizzativa della presenza del centro storico, definisca un ambiente omogeneo e non sfrangiato verso lo spazio aperto retrostante. Particolare attenzione deve essere posta nel definire l'accessibilità carrabile al comparto, la relativa distribuzione interna, nonché la collocazione delle aree a parcheggio pubblico e privato. 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 elaborato predisposto a cura di tecnico paesaggista. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

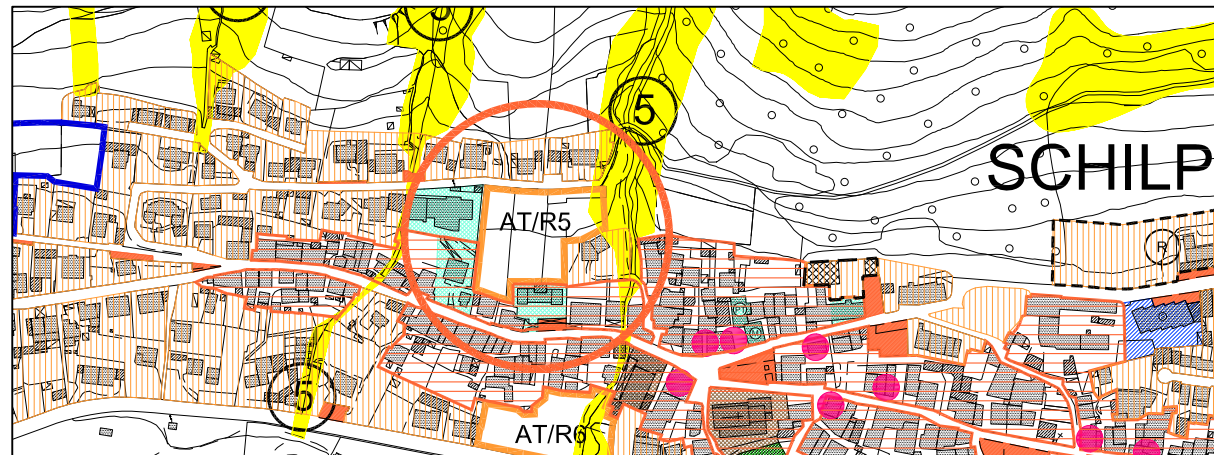
1. Localizzazione

L'Ambito, ubicato nel Capoluogo, si interpone tra via Soliva a nord e via Torri a sud. Posto a ovest della Casa di riposo, rappresenta l'ultima porosità di una certa dimensione nel sistema urbano centrale. Il terreno oggetto dello sviluppo edificatorio si presenta ribassato rispetto alla quota della viabilità di accesso posta a monte; degrada con pendenze non rilevanti da nord verso sud.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 4.820,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.446,00
- piani agibili: n. 3
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.446,00
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.446,00
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 26

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 689,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 1.300,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: 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: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

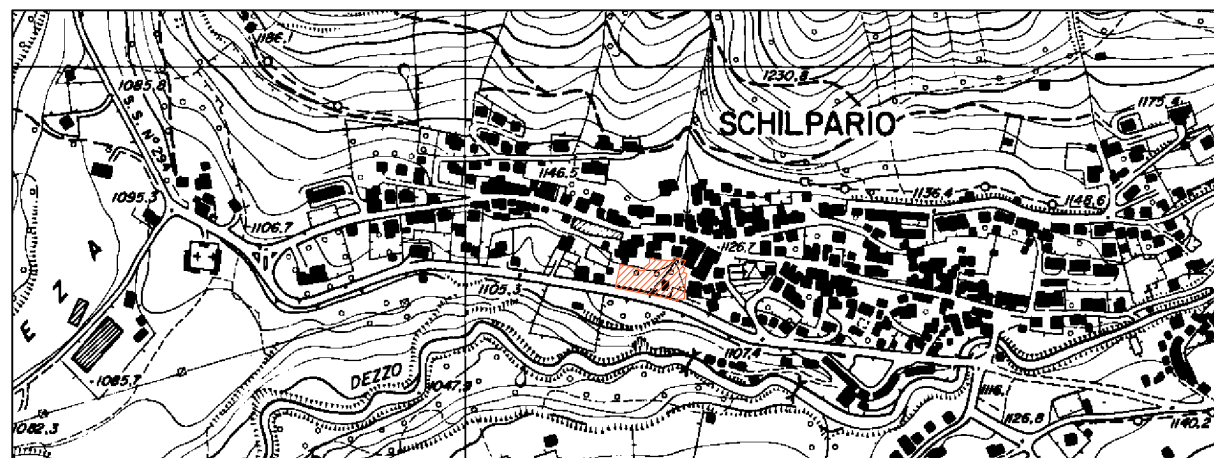
L'impianto urbanistico del progetto planivolumetrico dovrà essere coerente con la morfologia del costruito al contorno. La collocazione degli edifici non dovrà costituire barriera continua parallela alla strada, ma consentire il mantenimento della percezione visiva del paesaggio verso sud. Il progetto dovrà concorrere in modo significativo a risolvere il problema della scarsità di parcheggio notoriamente esistente in zona, prevedendo un minimo di posti auto superiore a quello prescritto dal precedente punto 6. 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 elaborato 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

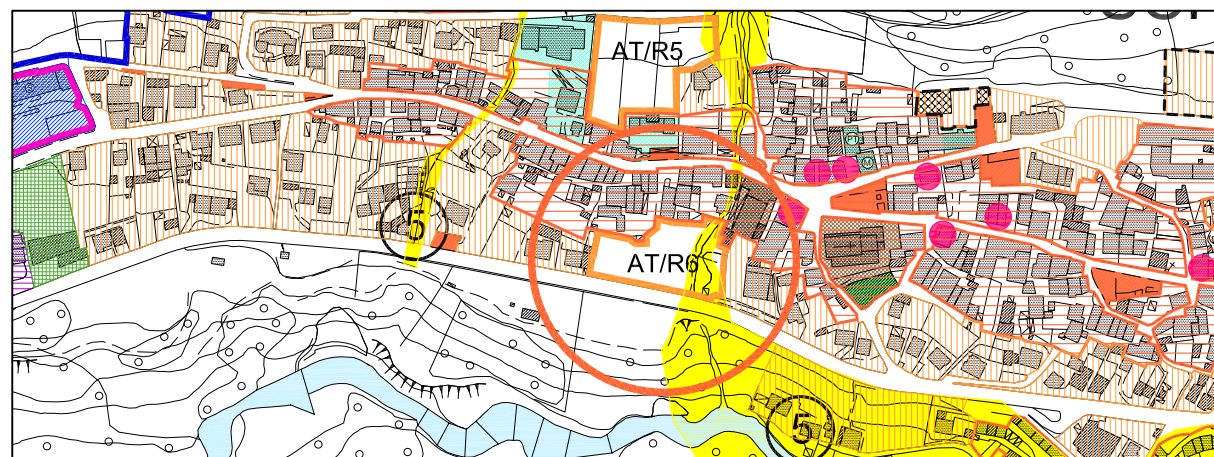
L'Ambito è delimitato a nord dalla cortina meridionale del centro storico di via Torri ed a sud dalla via Corniola (SS n.294). Si pone in posizione all'incirca mediana tra l'innesto della Statale con via Nazionale e il nuovo ponte sul fiume Dezzo.

Rappresenta l'ultimo spazio libero da edificazioni, di significativa dimensione, lungo l'asse stradale stesso. Il relativo andamento planialtimetrico denota una prevalente pendenza da nord verso sud.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 3.747,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.124,10
- piani agibili: n. 3
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.124,10
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.124,10
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 20

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 530,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq. di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 1.000,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: si
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: 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: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

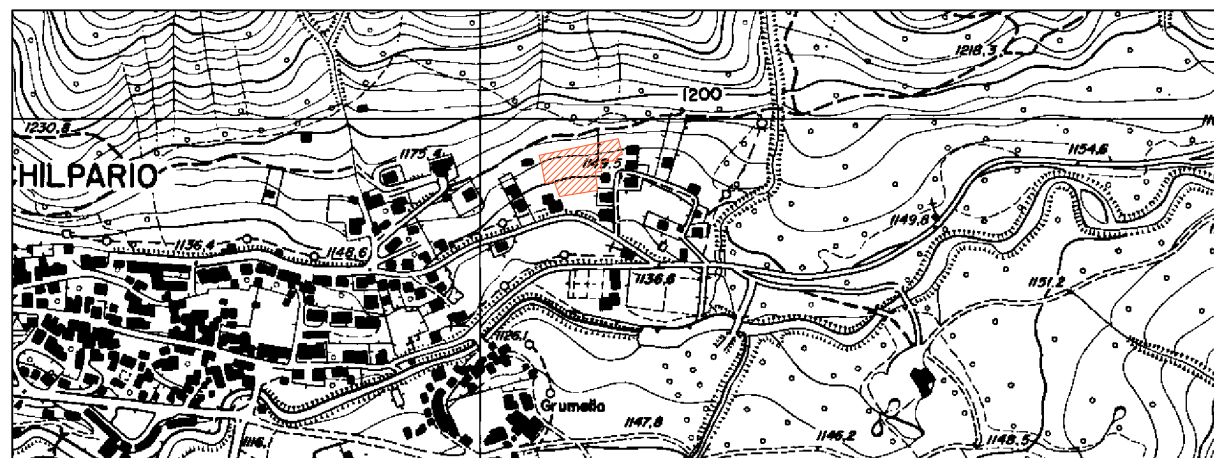
Il contesto in cui si colloca l'Ambito è privo di connotazione specifica. Anche il finitimo centro storico di via Torri non è percepibile come elemento di caratterizzazione. Il relativo progetto urbanistico deve quindi porsi come occasione di riscatto ambientale, valorizzando al meglio il vuoto urbano esistente e cercando le condizioni di valorizzazione propria e del contesto. E' quindi consigliata un'impostazione che dia luogo ad una cortina edilizia omogenea. In sede di studio dovrà essere approfondita e risolta la problematica idrogeologica che ha portato a classificare parte dell'area in classe di fattibilità 4. 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 elaborato 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

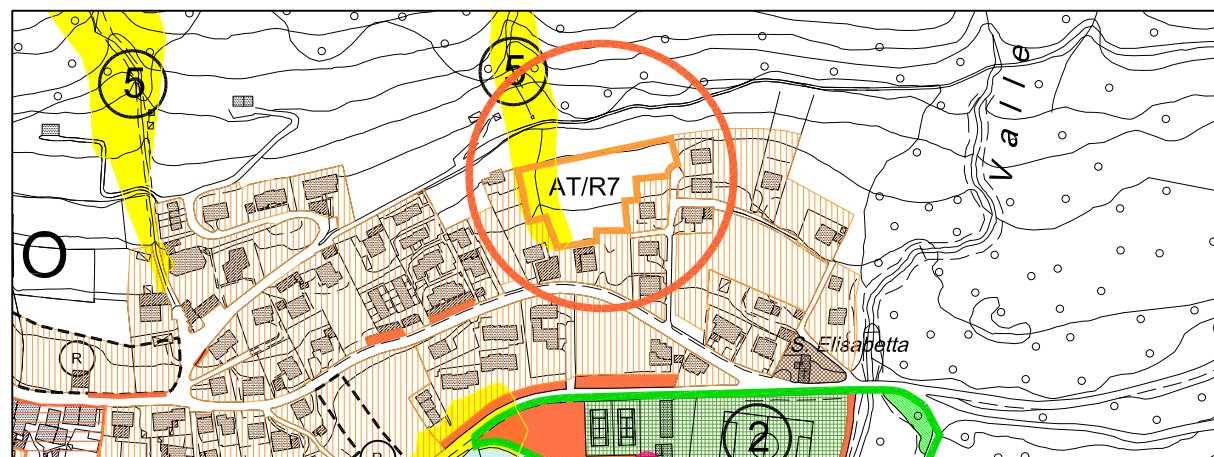
L'Ambito è collocato, al margine est del sistema abitato del Capoluogo, tra via della Sponda a nord e via S.Elisabetta a sud. Si interpone tra zone edificate di recente sviluppo e ne rappresenta il naturale completamento.

L'Ambito è caratterizzato da una discreta pendenza nord-sud più accentuata nella parte superiore. E' aperto verso sud ed ottimamente orientato sugli spazi aperti dell'opposto versante vallivo.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 4768,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.430,40
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.430,40
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.430,40
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 26

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 689,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq. di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 1.300,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: 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: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): si
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

In sede di impostazione del progetto dell'impianto urbanistico e infrastrutturale del comparto, dovrà essere posta la massima attenzione per la risoluzione dell'accessibilità carrabile. Contestualmente dovrà essere approfondita e risolta la problematica idrogeologica che ha portato a classificare parte dell'area in classe di fattibilità 4. Lo schema planivolumetrico dovrà confrontarsi e coerenza con il contesto morfologico, privilegiando un impianto aperto.

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 elaborato predisposto a cura di tecnico paesaggista.

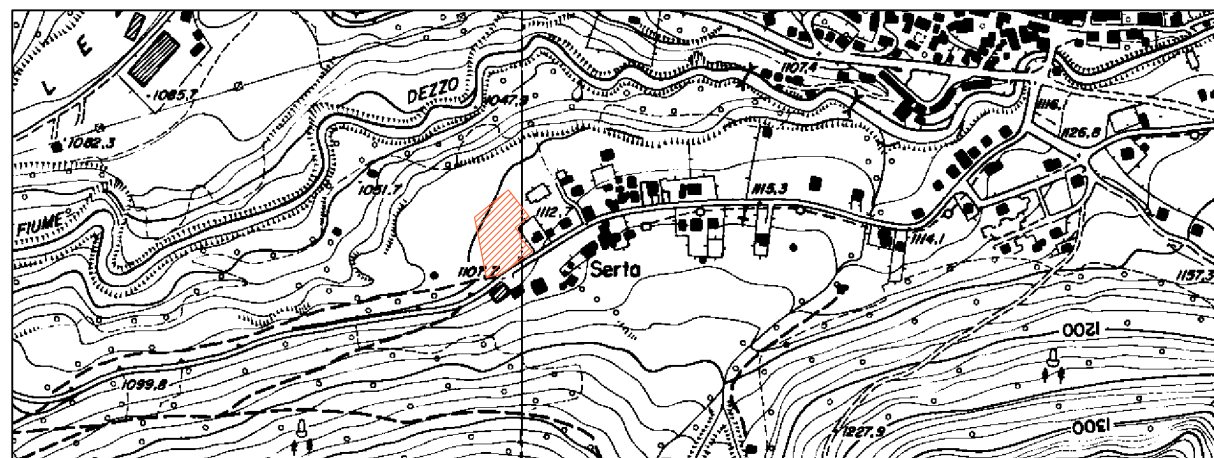
E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

1. Localizzazione

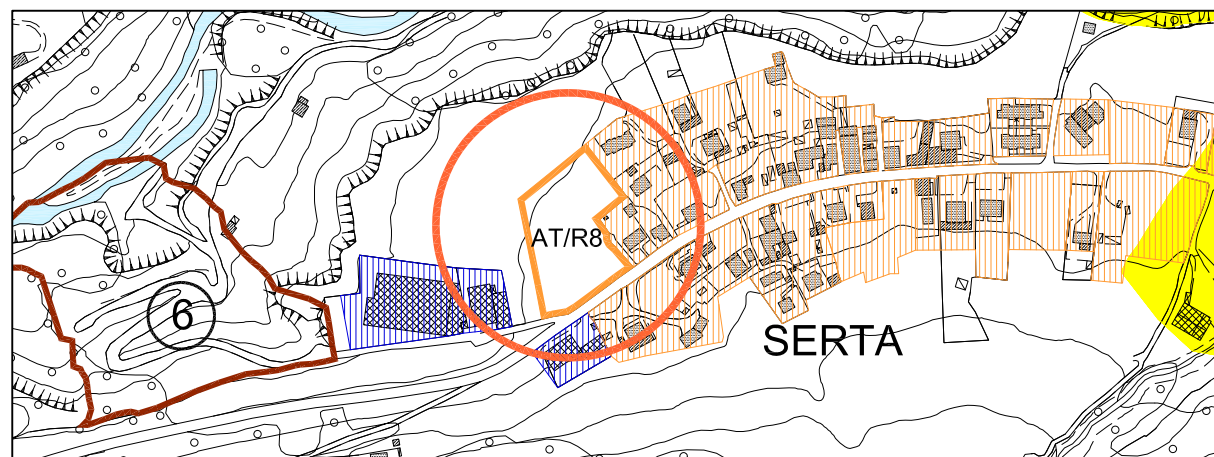
L'Ambito si colloca al margine ovest dell'abitato di Serta e ne rappresenta, in concreto, l'ultima possibilità di espansione, essendo lo sviluppo conseguente precluso dall'esistenza di un insediamento produttivo sulle aree finitime. Si colloca a sud della Strada per Pradella, sul vasto pianoro che degrada poi, dopo il ciglio di scarpata, verso il versante in sponda sinistra del fiume Dezzo.

Il pianoro, ampio e aperto, consente vedute di pregievole valore verso la valle del Vo' e il retrostante sistema montano.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 5.351,00
- superficie lorda di pavimento (0,30mq/mq): mq. 1.605,30
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.605,30
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.605,30
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 29

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 768,50
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 50 mq. di superficie netta residenziale
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 1.450,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: in parte
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3
- fattore di sismicità: H2 - H3

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

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): si
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

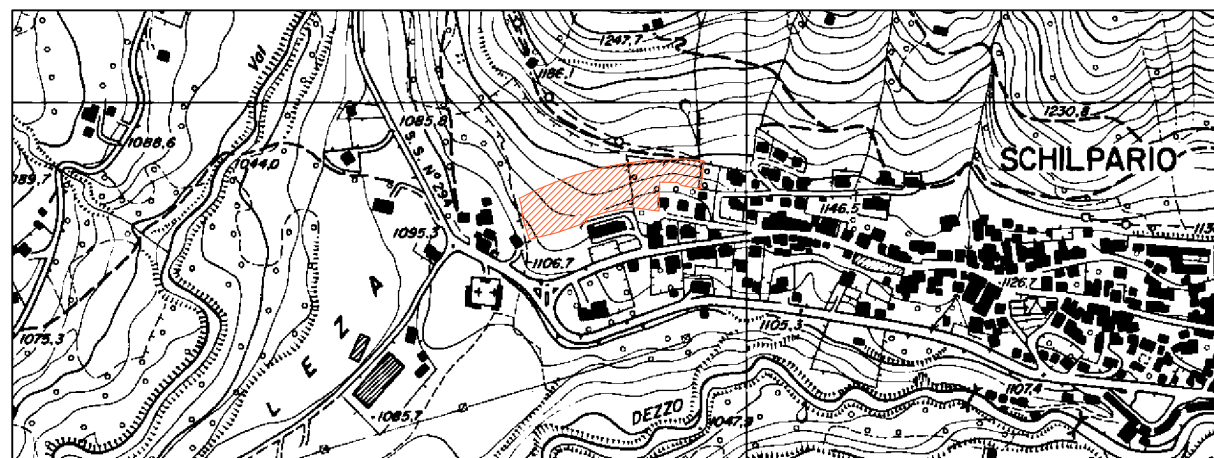
10. Linee guida per la progettazione

L'impianto planivolumetrico di progetto deve essere definito tenendo nel dovuto conto il ruolo di terminale dell'abitato di Serta che l'insediamento verrà a rappresentare. Dovrà quindi divenire elemento caratterizzante del sito, dovendo altresì riscattare l'impatto negativo che sul contesto svolge l'insediamento produttivo finitimo. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione di una cortina arborea che costituisca barriera visiva verso l'insediamento produttivo stesso. La cortina, realizzata con essenze arboree autoctone di alto fusto, dovrà essere componente prioritaria del progetto del verde e di mitigazione ambientale, predisposto a cura di tecnico paesaggista. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

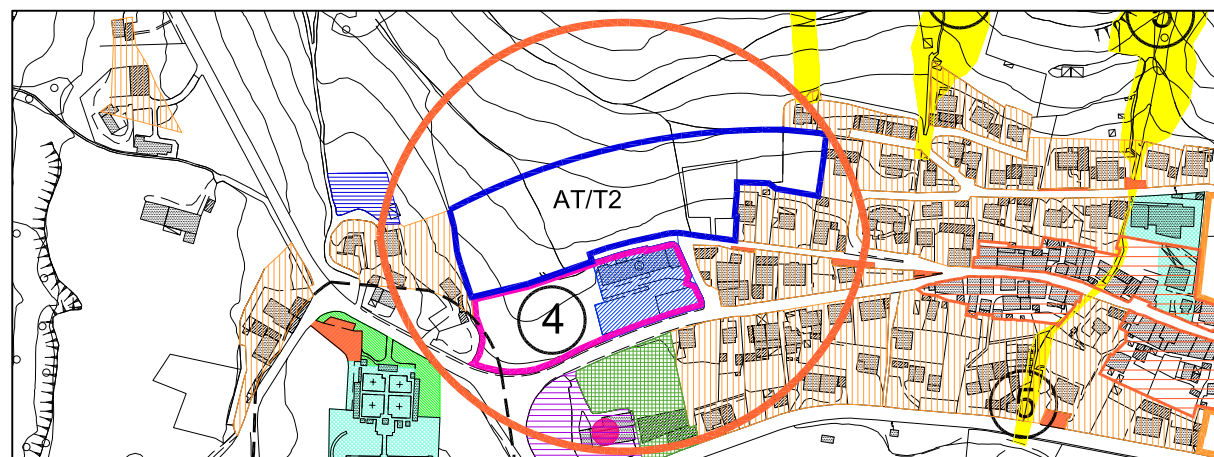
1. Localizzazione

L'Ambito è collocato all'ingresso dell'abitato del Capoluogo, a monte del complesso scolastico di via Nazionale. Interessa la parte terminale del versante in sponda destra al fiume Dezzo che, dolcemente, si raccorda con il versante sinistro della valle del torrente Vo'. Parzialmente sopraelevato rispetto al terrazzo del paleoalveo, rappresenta un balcone naturale affacciato verso gli spazi del pianoro di Serta e del retrostante sistema montano che culmina nel Pizzo Camino.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: terziario turistico ricettivo (TR) - residenza (R)
- destinazione compatibile: artigianato di servizio (S) - terziario direzionale (T) - terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 14.625,00
- superficie lorda di pavimento a destinazione turistico-ricettiva (0,80mq/mq): mq. 11.700,00
- superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale (0,30mq/mq): mq. 4.387,50
nota: gli indici edificatori non sono cumulabili
- piani agibili: n. 3
- superficie coperta massima (30%): mq. 4.387,50
- superficie permeabile minima (30%): mq. 4.387,50
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole
- abitanti di teorico insediamento (1ab/55mq SLP): n. 80

6. Servizi di competenza

- servizi per destinazione turistico-ricettiva (1mq/1mq SLP): mq. 13.162,50
- servizi per destinazione residenziale (26,50mq/ab): mq. 2.120,00
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq.18) ogni 50 mq. di superficie netta residenziale e 1 posto auto ogni 3 camera di attrezzatura turistica
- dotazione aggiuntiva (destinazione residenziale) per compensazione urbanistica (50,00mq/ab): mq. 4.000,00

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: 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: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): si

10. Linee guida per la progettazione

Stante la rilevante quota di aree di proprietà comunale presente nell'Ambito, il relativo Piano attuativo potrà anche essere affidato all'iniziativa pubblica. In ogni caso l'Amministrazione comunale è tenuta a svolgere un ruolo di coordinamento nell'iniziativa, al fine di valorizzare al meglio il proprio patrimonio. L'impianto planivolumetrico dovrà tener conto della sensibilità ambientale del sito. Dovranno essere attentamente risolti: la problematica dell'accessibilità carrabile, che dovrà avvenire attraverso la strada posta ad est del plesso scolastico; la dislocazione di volumi nell'area, che non dovranno creare barriera visiva continua verso il pendio soprastante ed essere posizionati con l'asse principale prevalentemente orientato lungo le curve di livello; la collocazione delle aree a parcheggio - pubblico e privato - che non dovranno costituire elemento di forte impatto visivo.

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 elaborato predisposto a cura di tecnico paesaggista.

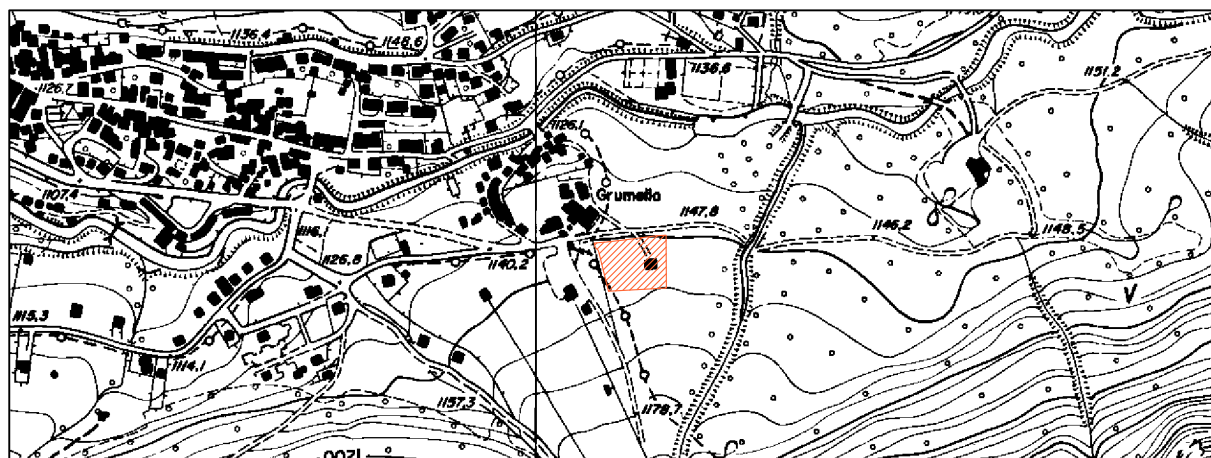
E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

1. Localizzazione

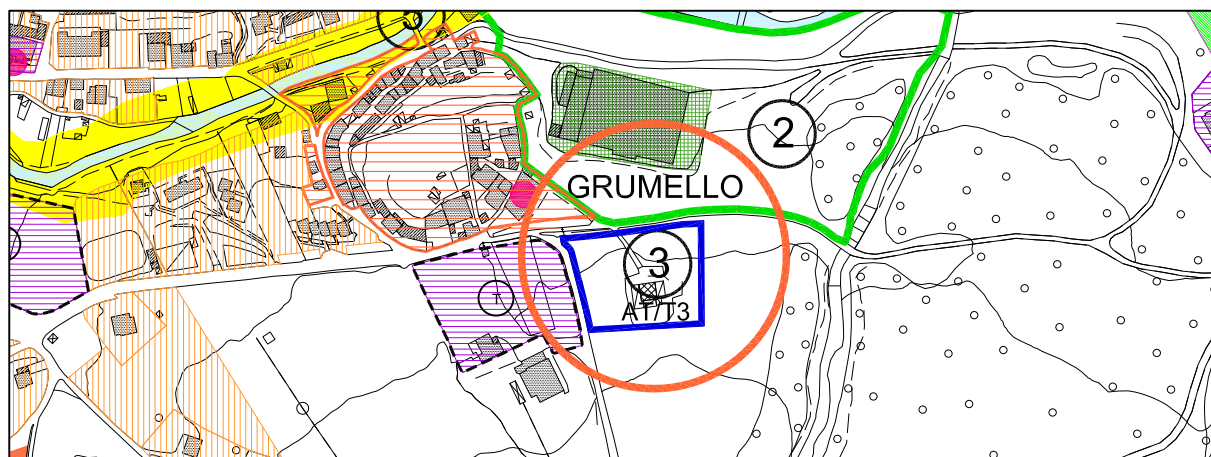
L'Ambito è posto lungo via Palodina, subito a monte del Palazzetto dello Sport, nelle immediate vicinanze del centro storico di Grumello. E' costituito da un dolce pianoro, in sponda destra al fiume Dezzo, lievemente degradante da sud verso nord.

Al centro dell'area è presente un vecchio fabbricato, di chiara origine agricola, che attualmente è utilizzato per il ricovero di cavalli e centro organizzativo per escursioni e passeggiate.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: attrezzature per il campeggio (AC)
- destinazione compatibile: terziario commerciale (C)

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 5.727,00
- superficie lorda di pavimento (0,20mq/mq): mq. 1.145,40
nota: la SLP di progetto è da computare al netto della consistenza del fabbricato esistente, il quale potrà essere rifunzionalizzato allo scopo principale d'Ambito.
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.718,10
- superficie permeabile minima (30%): mq. 1.718,10
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (1mq/1mq SLP): mq. 1.145,40
- dotazione non monetizzabile: area a parcheggio pari a 1 posto auto (da mq. 18) per piazzola per roulotte o camper

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: no
 - boschi: no
- Rete Natura 2000
 - SIC: no
 - ZPS: no
- Aree di elevata naturalità (1200slm): no
- Idrogeologico: no
- Elettrodotto: no
- Cimiteriale: no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3
- fattore di sismicità: H2- H3

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

- ambiti definiti dalla pianificazione locale: si
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): no
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): si

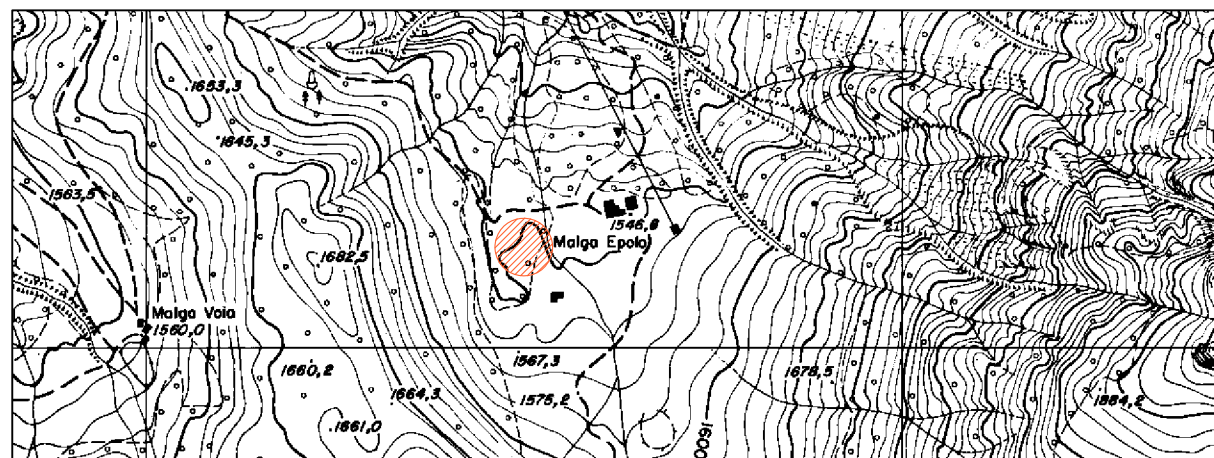
10. Linee guida per la progettazione

L'edificio esistente deve essere confermato e valorizzato come elemento architettonico di caratterizzazione del nuovo insediamento per campeggio previsto in sito. I nuovi volumi, sia principali che di servizio, dovranno porsi in modo tale da non sminuire il ruolo centrale del fabbricato esistente. L'impianto a verde, che dovrà essere progettato da un tecnico paesaggista, avrà la funzione di aiutare l'inserimento nel contesto delle piazzole di sosta per le roulotte e i caravan, evitano in ogni caso un effetto barriera che impedisca di percepire il paesaggio circostante. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.

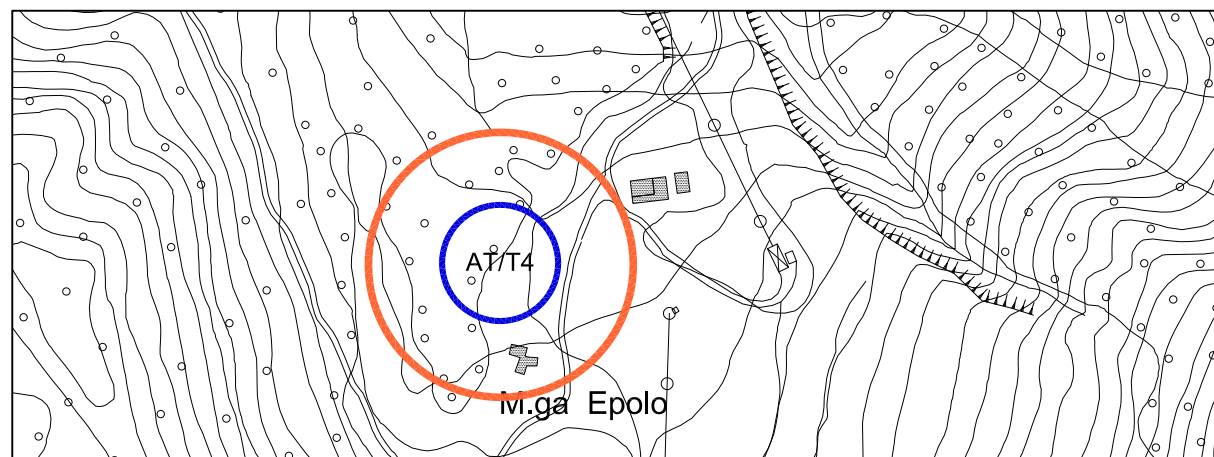
1. Localizzazione

L'Ambito si colloca a margine della conca di Malga Epolo, ed interessa lo spazio aperto compreso tra le strutture dell'impianto di risalita e il bosco retrostante.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo o Programma integrato di intervento

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

- destinazione principale: terziario turistico ricettivo (TR) - residenza (R)
- destinazione compatibile: -

5. Edificabilità

- superficie ambito: mq. 4.630,00
- superficie lorda di pavimento predefinita: mq. 1.000,00
- piani agibili: n. 2
- superficie coperta massima (30%): mq. 1.389,00
- superficie permeabile minima (50%): mq. 2.315,00
- distanze: art.4 delle NTA del Piano delle regole

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (1mq/1mq SLP): mq. 1.000,00
- dotazione non monetizzabile: -

7. Vincoli sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)
 - fiumi: no
 - parco Orobie: si
 - boschi: in parte
- Rete Natura 2000
 - SIC: si
 - ZPS: si
- Aree di elevata naturalità (1200slm): si
- Idrogeologico: si
- Elettrodotto: 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: no
- ambiti di primo riferimento (art.93): no
- aree d'alta quota (art.55/56): si
- versanti boscati (art.57): no
- paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art.58): no

10. Linee guida per la progettazione

Il progetto urbanistico dovrà in primo luogo ben definire il perimetro di intervento. Al riguardo si rileva che: dovranno essere interessate unicamente aree facenti capo alla Società proprietaria dell'impianto di risalita. La localizzazione graficamente individuata sulle tavole di progetto deve intendersi indicativa, come indicativa è la superficie d'Ambito sopraportata. L'insediamento di nuovi manufatti edili dovrà avvenire limitando al minimo scavi e movimenti di terra. L'architettura dei fabbricati, e i materiali di finitura impiegati, dovranno riproporre gli stili pur modernamente interpretati, propri delle baite montane. I nuovi fabbricati non potranno essere localizzati all'interno di aree boscate. Il progetto dovrà risolvere correttamente il problema del rifornimento idrico e dello smaltimento dei reflui. E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.