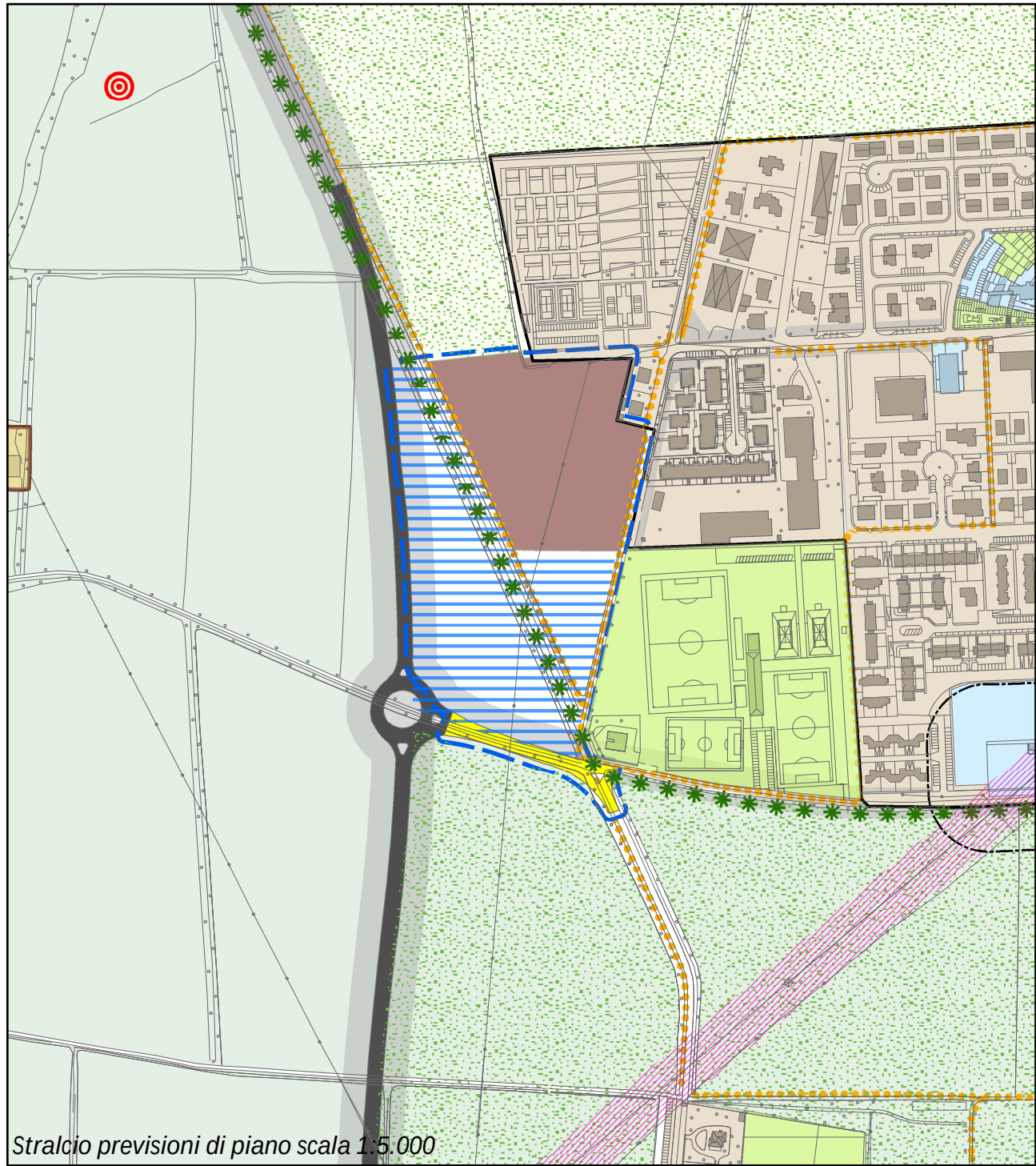


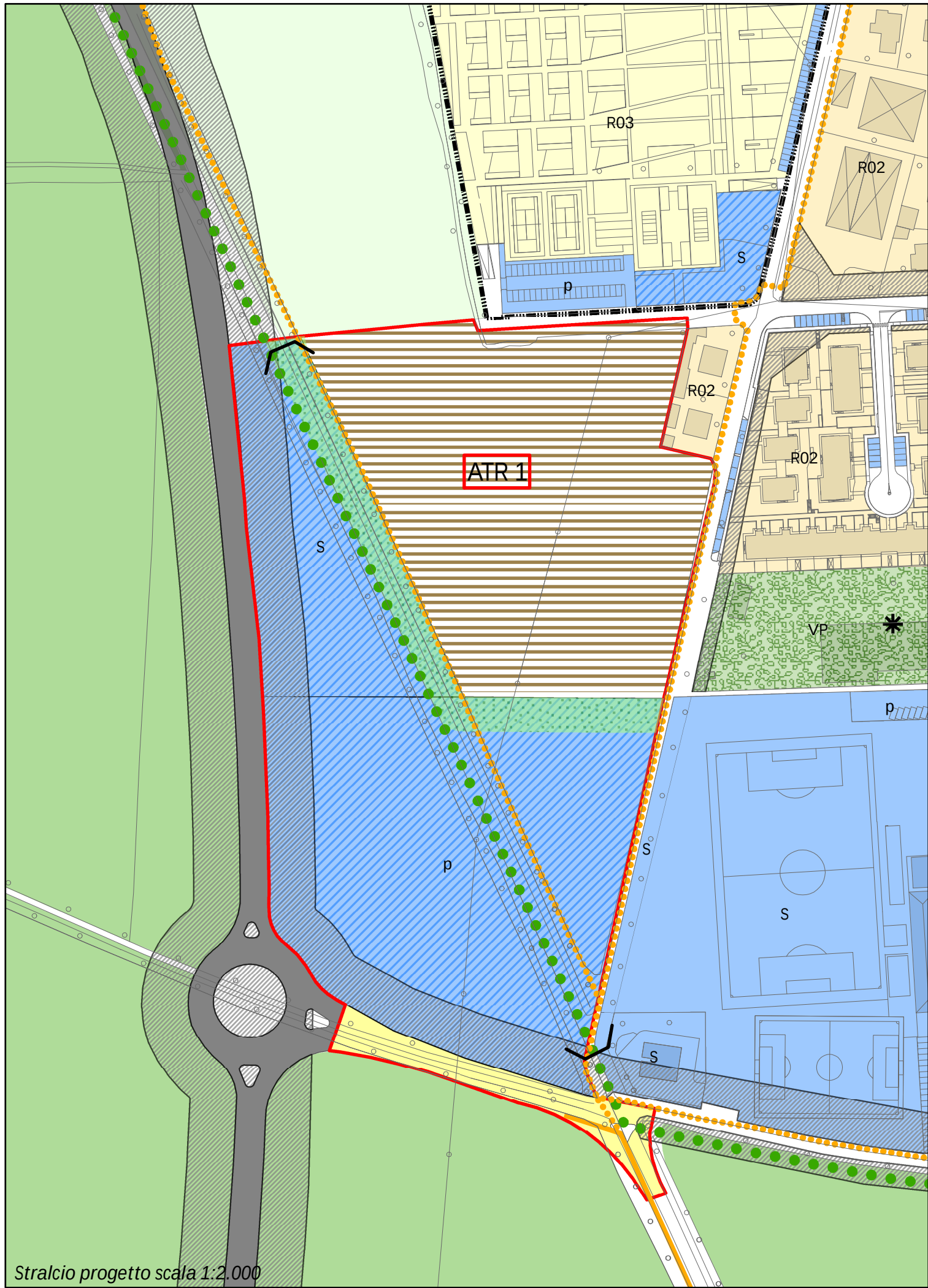


Foto aerea scala 1:5.000

**INQUADRAMENTO**  
L'area è localizzata a est del territorio comunale, l'isolato a forma irregolare è racchiuso a od dalla prosecuzione di via Papa Giovanni XXIII, a sud da via G. Ungaretti, a ovest dalla nuova bretella di previsione e a est dalla via A. Volta e dagli impianti sportivi.  
La sua ubicazione si presta all'edificazione con funzione residenziale a monte dell'intervento, mentre a valle la vicinanza agli impianti sportivi definisce la funzione a servizi.



Stralcio previsioni di piano scala 1:5.000



Stralcio progetto scala 1:2.000

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATR 1

- Norme generali: La normativa fa riferimento al sistema delle residenze R2
- ST. totale = 55.000 mq
- Area soggetta al sistema della residenza = 20.700 mq
- Area a parcheggio = 13.000 mq + 7000 mq pista ciclopedonale
- Area soggetta a viabilità = 2.210 mq
- SLP = 8.333 mq - definita
- Volume = 25.000 mc - definito
- R.C. = 40%
- Abitanti teorici = 167 (150 mc/ab.)
- Standard ex-lege = 3.006 mq (167 X 18 mq/ab.)
- H max = 9m / n.3 piani fuori terra, escluso sottotetto

- Allineamenti obbligatori : Piantumazione fregio 10 mt dalla nuova viabilità.  
Piantumazione di almeno 10 mt tra le varie zone urbanistiche specialmente tra residenziale e sportivo.

- Obblighi : La progettazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto degli strumenti di pianificazione territoriale del Parco del Serio, per la parte rientrante in tale vincolo, comunque la progettazione complessiva degli interventi dovrà tenere conto della necessità di un corretto inserimento paesaggistico, nel rispetto delle peculiarità dei luoghi. Piantumazione con essenze autoctone a barriera e protezione acustico ed ambientale sulla fascia di 10 ml in fregio alla nuova viabilità. Zona filtro tra le future aree sportive e la zona residenziale.

- Standard qualitativi : 780 mq a verde compresi nelle aree da cedere, 13.000 mq a parcheggio e di servizio agli impianti sportivi con 7.000 mq dedicati a pista ciclopedonale e 5.575 mq per aree dedicate allo sport.

- Negoziazione : Cessione di tutte le aree sopra descritte e realizzazione del raccordo viario tra la viabilità esistente (via Ungaretti) e il nuovo by-pass viabilistico di Malpaga. La cessione gratuita di tutte le aree di interesse pubblico.

- Vocazione funzionale :Residenziale integrato ad attività commerciali e di servizio. Il progetto dovrà essere caratterizzato da alta qualità formale, e dovrà porre grande attenzione alla sostenibilità sia costruttiva che della gestione energetica. La tipologia edilizia dovrà essere analoga alle tipologie esistenti nell'intorno. Il disegno di comparto dovrà garantire l'integrazione al sistema del verde locale con funzioni orientate ai servizi adiacenti legati ad attività sportiva e di tempo libero.

### LEGENDA

- ATR 1** Ambito di trasformazione
- Area residenziale - Volumetrie definite
- Area per servizi (la funzione verrà stabilita in base ai fabbisogni futuri)
- Area per parcheggio e di servizio alle aree sportive
- Raccordo viabilistico fra il by-pass di Malpaga e la via Ungaretti
- Altro
- Aree di proprietà da cedere Fascia di mitigazione ambientale (15 m.)
- Area da sdemanializzare e cedere al Comune 7.150 mq

### OPERE DI MITIGAZIONE

- Soluzioni tecnologiche a basse emissioni e basso consumo energetico
- Siepi lungo i percorsi ciclopedonali di filari sulla viabilità esistente
- Siepi divisorie al posto di recinzioni
- Cortina vegetale lungo i confini con le aree di pertinenza del Parco del Serio
- Mantenimento delle fasce boscate presenti

## ambito di trasformazione n°1



MASSIMO FACCHINETTI  
CARLO BONO  
ALESSANDRA BOCCALARI

Sede legale:  
24060 Casazza - Bergamo - Italia,  
Piazza della pieve n.1

Sedi operative:  
BERGAMO - MILANO - BELGRADO

Sede di riferimento:  
24125 - Bergamo - Italia,  
via Daste e Spalenga n.45  
T: +39-035 300359  
F: +39-035 4236322  
e.mail:info@facchinetti-partners.com  
http://www.facchinetti-partners.com

oggetto :  
DOCUMENTO DI PIANO  
- Ambiti di trasformazione -

committente :  
Amm.ne comunale Cavernago

comune :  
Cavernago

provincia :  
Bergamo

commessa:  
594\_08

data :  
05/06/13

files :

Archivio/C/Comuni/Cavernago/594\_08 PGT/09.  
APPROVAZIONE/001-Consegna/02.DocumentoDiPiano

elab./verif.  
sp/mf