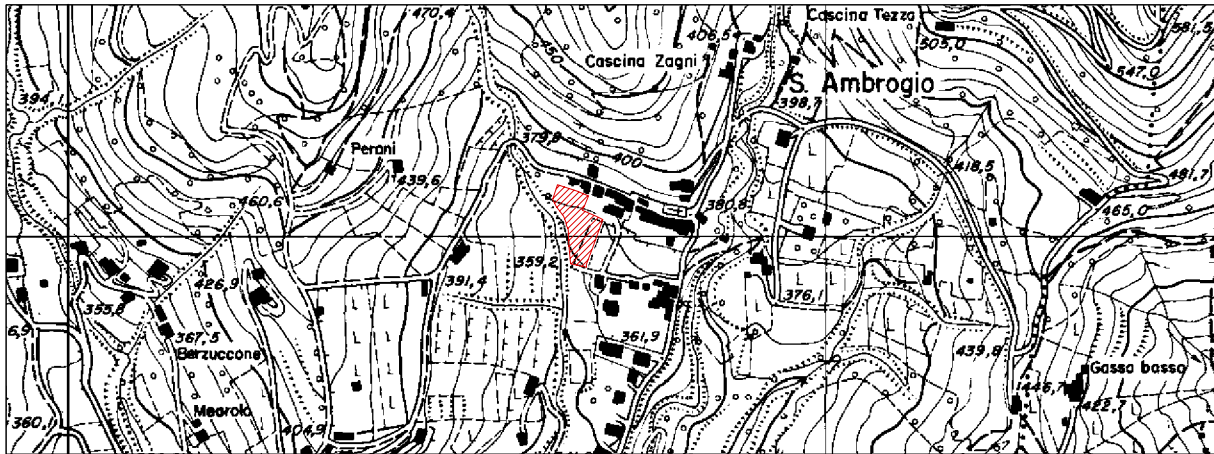


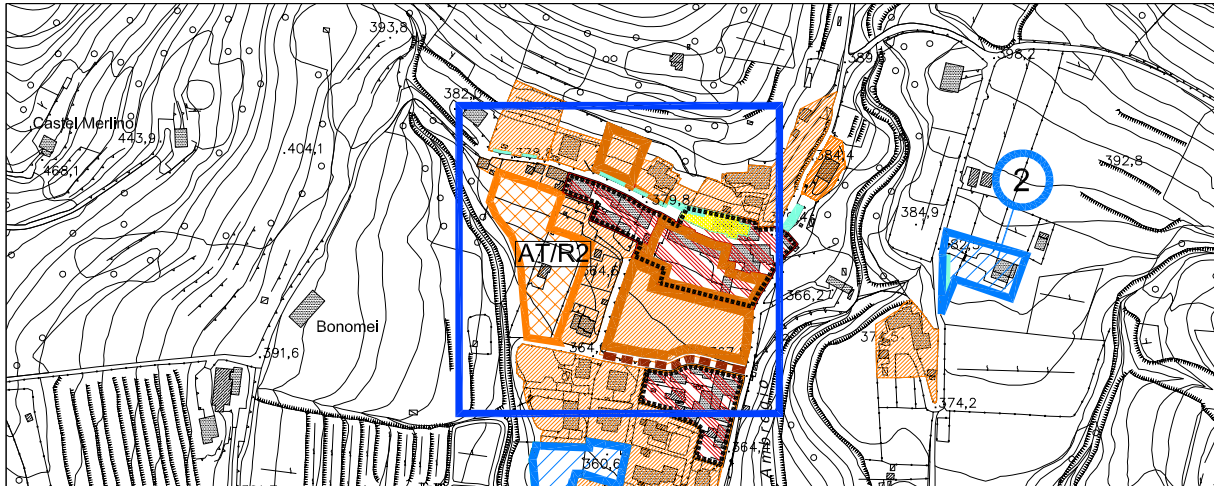
1. Localizzazione

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 carrale, 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
- Permesso di costruire convenzionato nel caso di intervento promosso da un unico attuatore

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

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

- | | |
|--|-----------------------|
| - superficie ambito: | mq. 3.988,00 |
| - superficie lorda di pavimento: | |
| ▪ diretta (0,20mq/mq): | mq. 797,60 |
| ▪ da perequazione (0,06 mq/mq): | mq. 239,28 |
| ▪ totale (0,26mq/mq): | mq. 1.036,88 |
| - piani agibili: | n. 2 |
| - superficie coperta massima (30%): | mq. 1.196,40 |
| - superficie permeabile minima (30%): | mq. 1.196,40 |
| - distanze: | art. 4 - NTA del PdR |
| - abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP): | n. 21 |

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 556,50
- 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. 1.050,00

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 Plis (art.71): | no |
| - versanti boscati (art.57): | no |
| - versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59): | sì |

10. Prescrizioni attuative

Si declinano le seguenti prescrizioni:
- il progetto di Piano attuativo dovrà dar conto della compatibilità dell'intervento con la mappatura del *Rischio alluvioni* (direttiva 2007/60/CE - Dlgs 49/2010), redatta dalla Regione Lombardia; ciò in relazione al fatto che l'Ambito stesso parrebbe parzialmente associato ad uno scenario di rischio frequente di esondazione (tempo di ritorno 20-50 anni) del reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM);
- stante che l'Ambito di trasformazione ricade internamente/parzialmente sotto la disciplina dell'art. 59 delle NdA del PTCP relativo alle zone classificate "versanti delle zone collinari e pedemontane", in sede di progettazione del relativo Piano attuativo dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze eventualmente esistenti; qualsiasi tipo d'intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi e gli elementi di particolare interesse ambientale (artt. 58-59 delle NdA del PTCP).

11. 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, potrà 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.