

Gli ambiti sono collocati in località Piazze, di cui rappresentano la naturale estensione. Si è ritenuto opportuno dividere il precedente ambito di trasformazione R6 in due lotti considerando che risultava già diviso naturalmente dalla viabilità ordinaria. 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 Uniacque, sta progettando il collegamento con la rete generale già esistente.

- Piano attuativo esteso all'intero comparto o n.2 Piani autonomi relativi a ciascun sottocomparto.
- Permesso di costruire convenzionato, anche limitato ad un solo sottocomparto nel caso di intervento promosso da un unico attuatore

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità	AT/R6.1	AT/R6.2
- superficie ambito:	mq. 5.113,00	mq. 1.769,00
- superficie lorda di pavimento:		
diretta (0,20mq/mq):	mq. 1.022,60	mq. 353,80
da perequazione (0.06 mq/mq) :	mq. 306,78	mq. 106,14
totale (0,26mq/mq):	mq. 1.329,38	mq. 459,94
- piani agibili:	n. 2	n. 2
- superficie coperta massima (30%):	mq. 1.533,90	mq. 530,70
- superficie permeabile minima (30%):	mq. 1.533,90	mq. 530,70
- distanze:	art. 4 - NTA del PdR	art. 4 - NTA del PdR
- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP):	n. 27	n. 9

- dotazione complessiva (26,50mq/ab): mq. 715,50 (R6.1) mq. 238,50 (R6.2)
- 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. 1.350 (R6.1) mq. 450 (R6.2)

- 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

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

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

- in sede di progettazione urbanistica dovrà essere posta particolare attenzione nella collocazione dei nuovi fabbricati, in considerazione della natura morfologica acclive del sito, con lo scopo di non interferire in termini negativi con l'assetto paesaggistico e vedutistico del contesto. A tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati dimostrativi;
- in sede di convenzionamento dell'Ambito di trasformazione AT/R6.2 dovrà essere prevista specifica opera aggiuntiva, da realizzarsi a cura e spese del promotore, per un importo corrispondente alla monetizzazione di una SLP di mq 22 di competenza dell'area di proprietà comunale, stralciata dal perimetro dell'Ambito stesso in sede di accoglimento delle osservazioni. L'importo della monetizzazione sarà determinato con specifico provvedimento della Giunta comunale, su proposta formulata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico. La Giunta potrà in ogni caso prescrivere che l'obbligo venga assolto mediante la corresponsione - in tutto od in parte - dell'importo determinato all'atto della sottoscrizione della Convenzione di Piano attuativo.

Il progetto urbanistico relativo a ciascun sottocomparto 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.