

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

-Realizzare un intervento di rigenerazione urbana

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

4. Favorire l'incremento dei posti di lavoro
5. Integrazione tra le diverse attività
8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
9. Migliorare le previsioni infrastrutturali.
12. Promuovere la rigenerazione urbana.

L'intervento persegue l'obiettivo della valorizzazione dei fabbricati esistenti, finalizzata alla costituzione di un polo di attrezzature e servizi per il Centro Storico, in grado di ospitare negli edifici riqualificati attività economiche compatibili con il contesto residenziale.

INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 19.568 mq

Volumetria edificabile: pari all'esistente

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema della produzione mista

sistema terziario del commercio

sistema dei servizi

complementare: sistema residenziale (max 15% del volume complessivo)

L'intervento è finalizzato a rigenerare il comparto offrendo una rinnovata risorsa di spazi integrati con il Centro Storico.

L'intervento è individuato come ambito di rigenerazione ai sensi della L.r. 18/2019

Le funzioni ammesse sono: artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto; commercio al dettaglio di vicinato; esercizi pubblici; terziario e uffici; servizi; attrezzature ludico sportive.

La residenza non potrà superare il 15% del volume complessivo dell'intervento.

Non è consentita la realizzazione di insediamenti commerciali nella forma di medie e grandi superfici di vendita.

INDIRIZZI ATTUATIVI

-Il progetto dovrà individuare gli edifici di valore storico architettonico o significativi per la memoria storica e sociale di Ponte San Pietro e operare per la loro valorizzazione mediante interventi di recupero.

-Le superfetazioni, gli edifici incompatibili, e i fabbricati minori dovranno essere abbattuti al fine di realizzare un sistema di spazi aperti al pubblico e, ove possibile, piazze, ricostituendo il tessuto storico del complesso, senza interruzioni di continuità o recinzioni o divisioni interne.

-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero.

-Le funzioni insediate devono essere compatibili per emissioni ambientali e per carico veicolare generato con il contesto urbano.

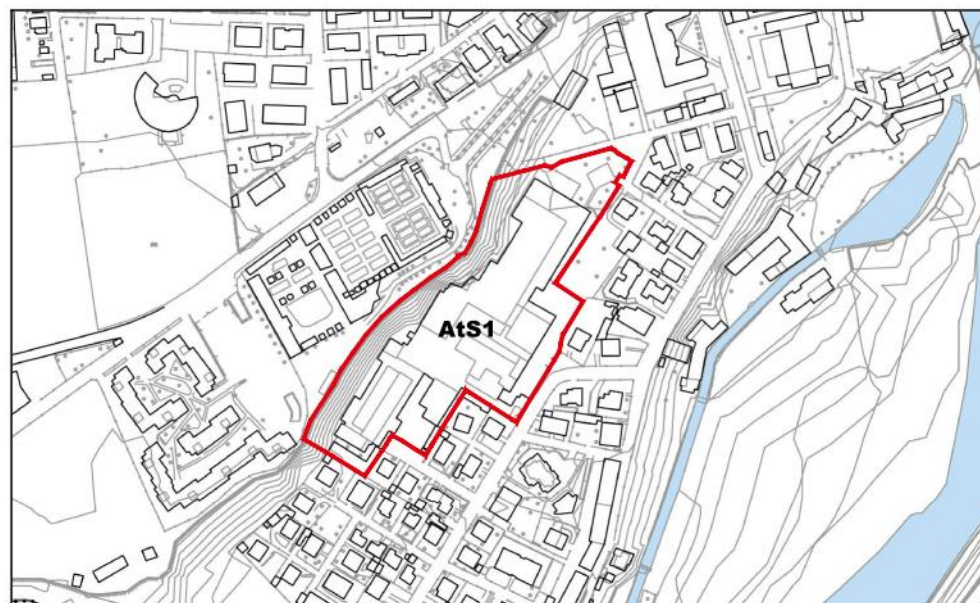
-L'ambito ricade per parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale; in fase di progettazione dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nelle leggi n. 166/2002 art.28 e l.r.6/2004 art.8; è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% del volume esistente.

-L'ambito ricade parzialmente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile e pertanto la progettazione delle aree, per la porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06.

POTENZIALITA' INCREMENTALI

- In caso di realizzazione di spazi di lavoro innovativi, quali co-working concessi in locazione a nuove aziende e start-up con modalità convenzionate con l'Amministrazione Comunale per almeno 15 anni, il volume interessato da tali spazi non verrà computato nel calcolo complessivo sino ad un massimo del 15% del volume totale esistente recuperato.

Il volume/SL di eventuali attrezzature per servizi non viene computato nel volume di primo riferimento. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

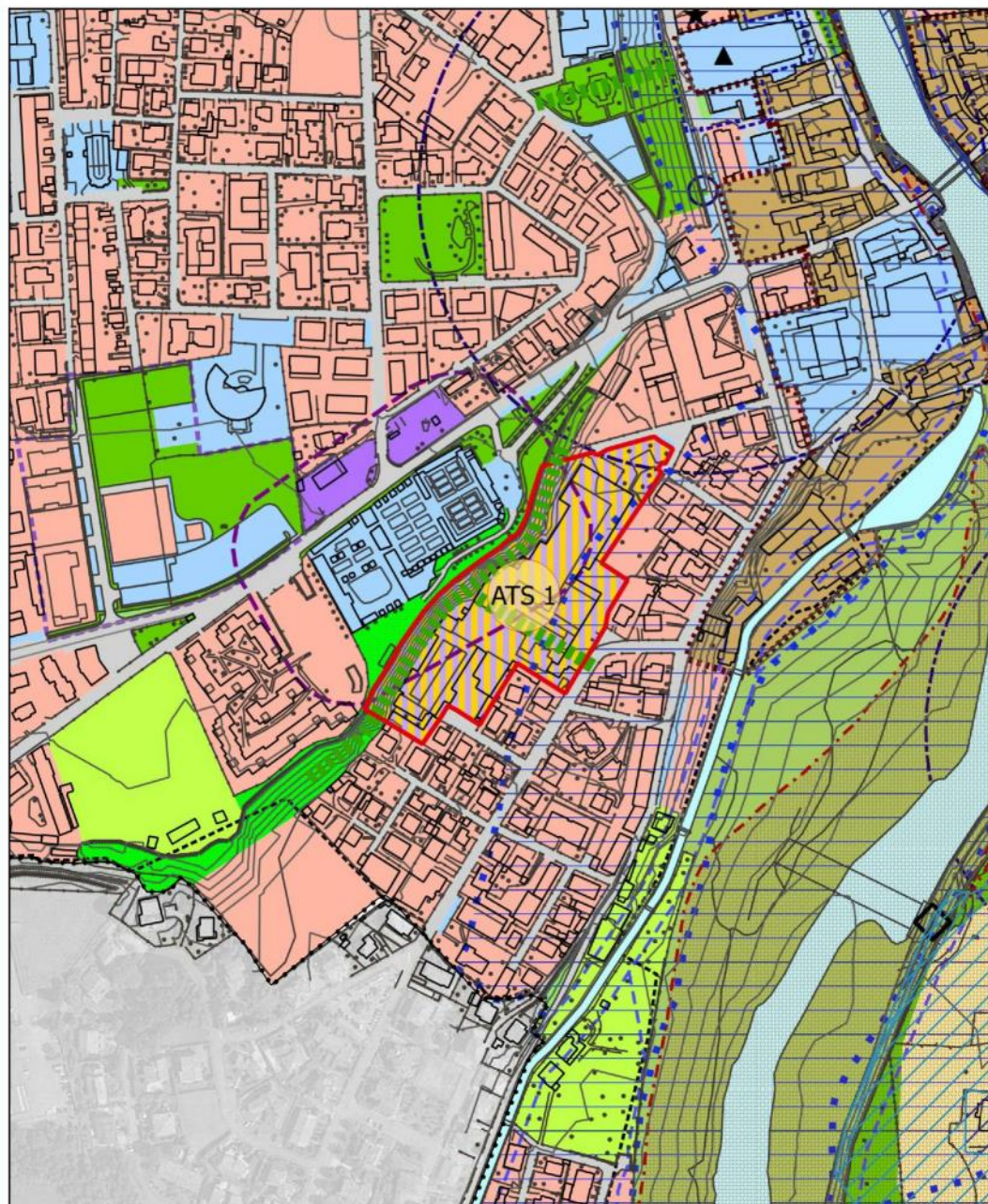
AtS1

Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale
----- Perimetro centro abitato

Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

Ambiti del Piano delle Regole

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito del Centro di Interscambio
- Ambito multifunzionale di Briolo

Sistema ambientale/agricolo

- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici, aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

Ambiti del Piano dei Servizi

- Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- Area per il Mercato settimanale
- Centrale idroelettrica

Elementi preesistenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

Sistema dei vincoli

- classe IV di fattibilità geologica
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale
- Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

Strade e reti di mobilità attiva

- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Riqualificazione intersezioni

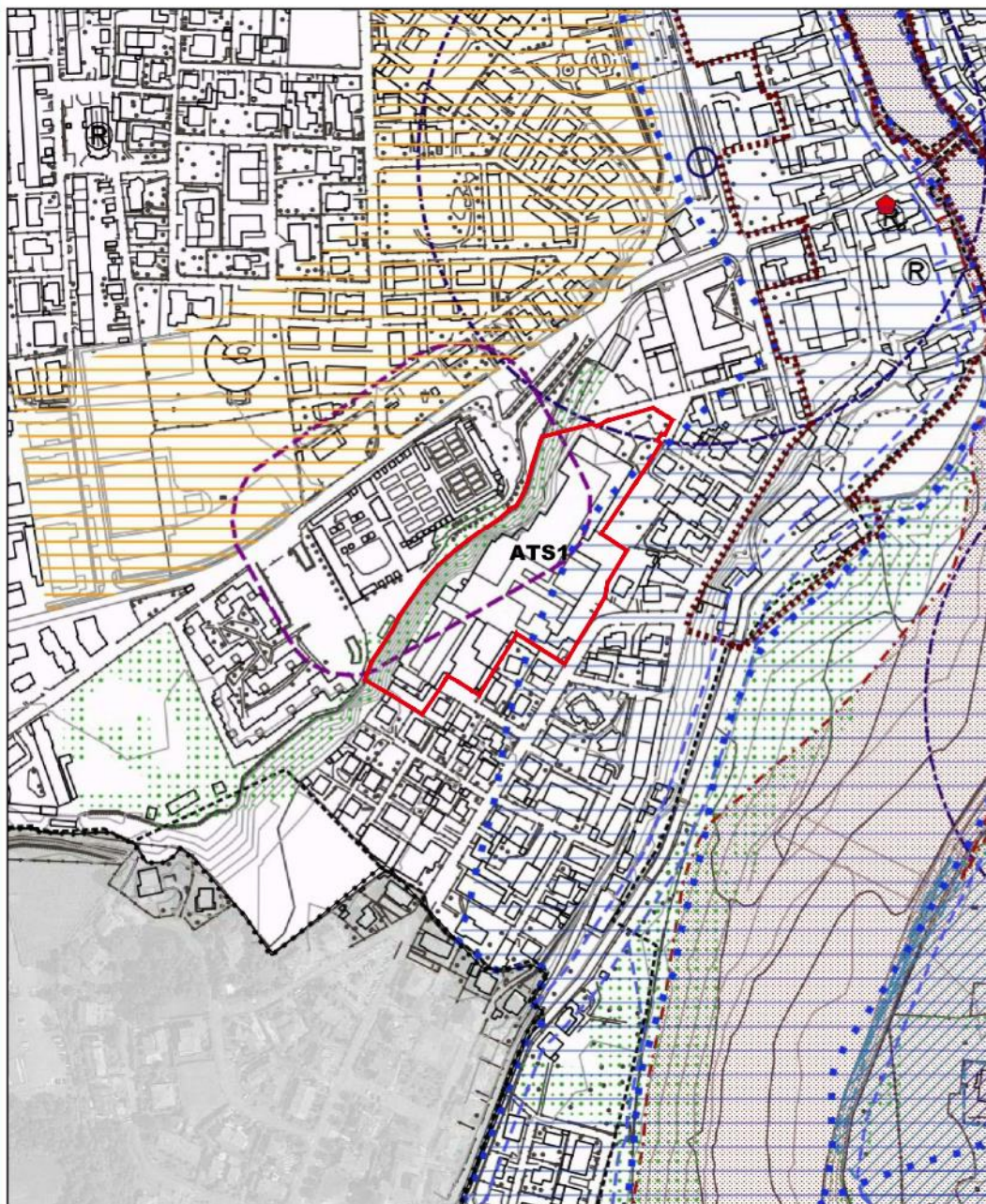
AtS1

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale

vincoli paesistici

Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

..... Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Ritrovamenti archeologici

..... Ritrovamenti archeologici areali

vincoli ambientali

Boschi - PIF Provincia di Bergamo

..... Boschi

Siti bonificati e contaminati D.Lgs 152/2006

★ Sito bonificato

★ Sito contaminato

vincoli infrastrutturali

..... Perimetro centro abitato

..... Fascia di rispetto cimiteriale

..... Fascia di rispetto ferroviaria

..... Fascia di rispetto stradale

..... DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

vincoli idrogeologici

Studio geologico

..... Fattibilità geologica - classe IV

..... Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale

..... Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore

Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

..... Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

..... Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

..... R3

..... R4