

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

-
2. Ridurre il consumo di suolo
5. Integrazione tra le diverse attività
7. Migliorare i servizi dei nuclei minori
8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
9. Migliorare le previsioni infrastrutturali.

Il principio insediativo dovrà concorrere al completamento urbanistico di questo settore del centro di Locate, integrando l'offerta di servizi ecosistemici e il sistema delle reti ecologiche comunali.

L'intervento dovrà concorrere al completamento del sistema anulare di circolazione di Locate e contribuire alla continuità del sistema ciclopedonale.

INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 12.238 mq

Volume di primo riferimento (V): 15.000 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale.

complementare: sistema dei servizi

INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare le aree per servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate, nonché garantire le aree permeabili richieste, all'interno del perimetro. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento. Le aree non possono ospitare opere di urbanizzazione primaria né essere recintate o pavimentate.

-L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione dal punto di vista ecologico della fascia compresa tra la nuova viabilità di progetto e il sedime ferroviario, al fine di contribuire alla costruzione di un sistema lineare di connessione ecologica lungo la ferrovia.

-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

-I futuri assetti planivolumetrici, dovranno essere definiti in base alle risultanze dello studio previsionale del clima acustico riferito all'intero ambito, in modo da privilegiare assetti che tutelino dal punto di vista acustico i futuri ambienti abitativi.

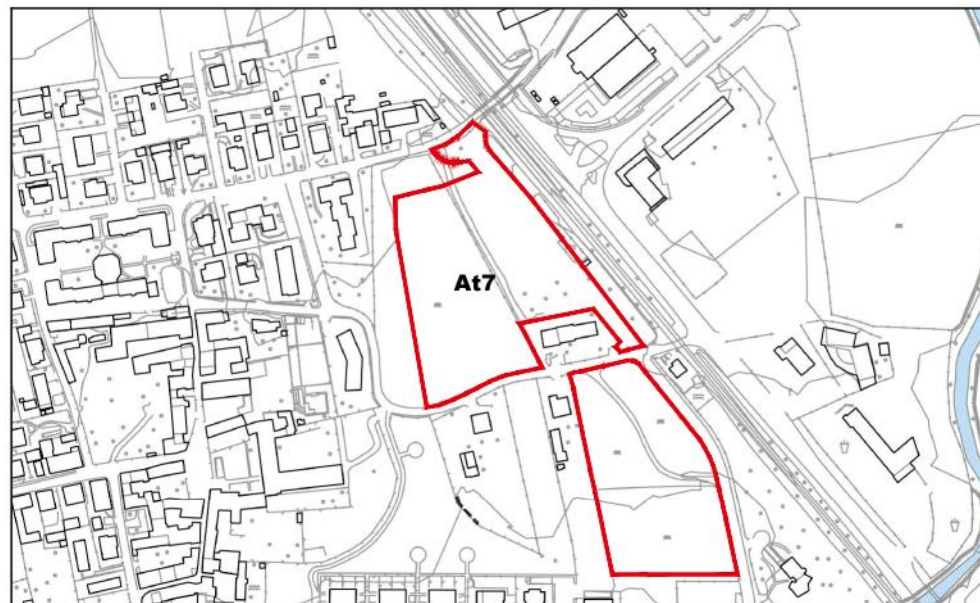
Per tali insediamenti si osserva la necessità di assicurarsi il massimo arretramento possibile dalla ferrovia, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottemperanza ai parametri ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi dell'edificio.

POTENZIALITA' INCREMENTALI

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.

-In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.

-La realizzazione di spazi di commercio di vicinato per alimentari sino ad un massimo di superficie di vendita di 250 mq (calcolata per l'intero ambito), convenzionati con l'Amministrazione Comunale, non viene computata nel volume di primo riferimento.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

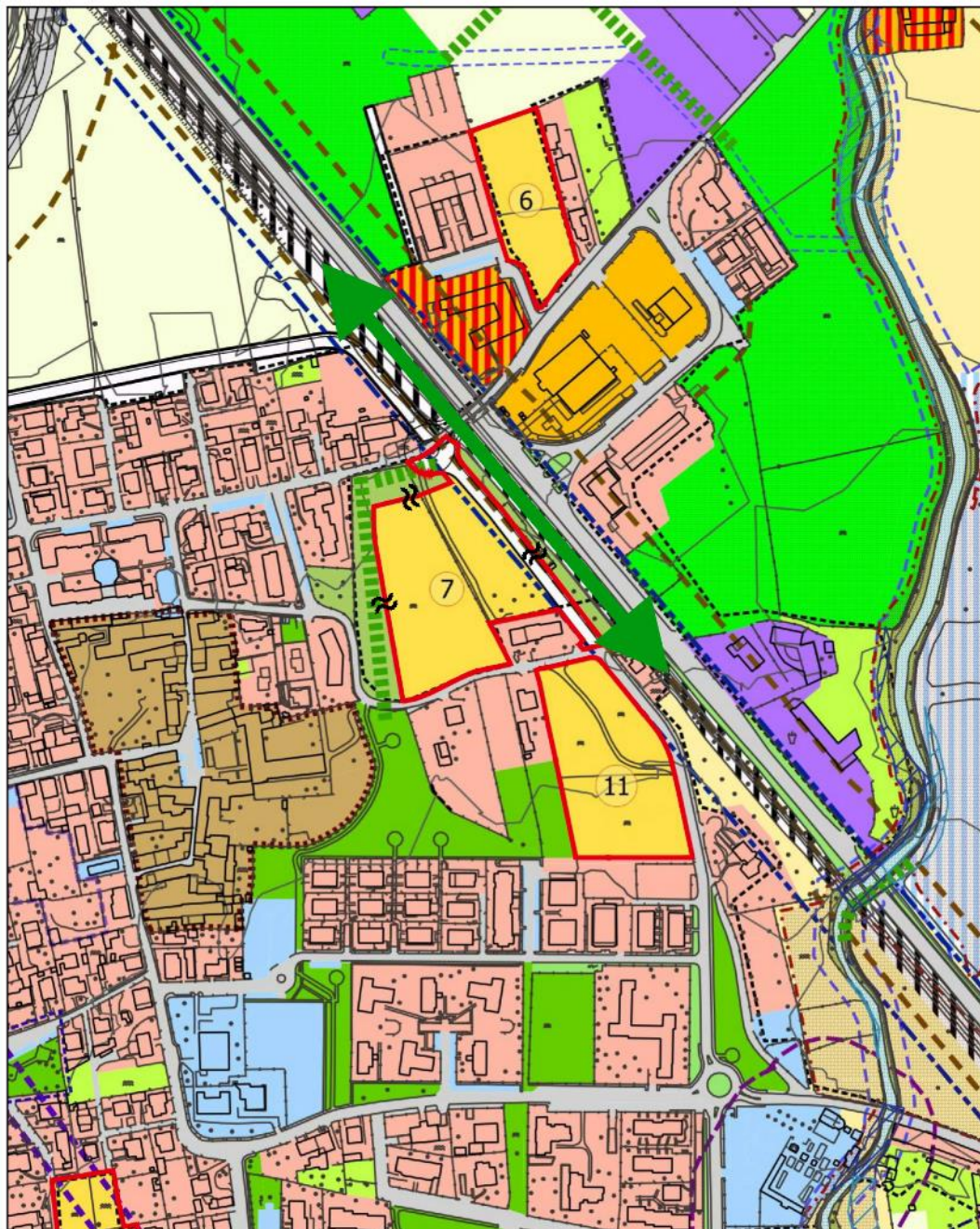
At7

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 previgenti

- 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 ineditabilità 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

Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

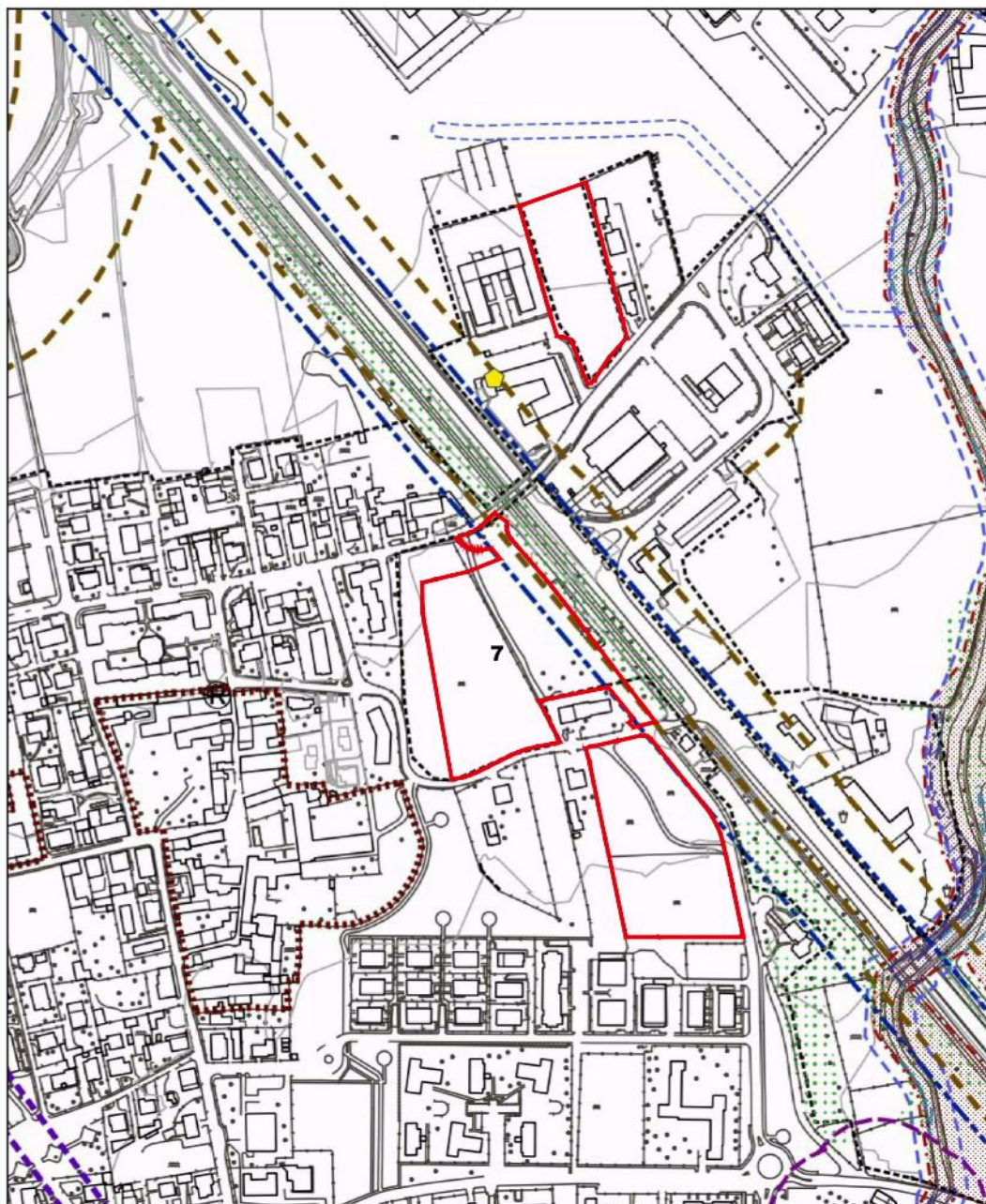
At7

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