

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Rigenerazione di un insediamento industriale dismesso in ambito residenziale, in attuazione di un PII in itinere. L'obiettivo è la costituzione di una "cerniera" tra il settore ovest dell'abitato e il centro storico che risulti, per caratteri insediativi, una sua estensione, seppure in chiave contemporanea..

INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Superficie territoriale indicativa: 14.000 mq circa

Volumetria di primo riferimento **VC**: 20.000 mc

Piani 3+1*, **H max 12,30 m**

(*) il piano oltre al terzo deve essere mansardato o in forma di attico arretrato di almeno 1,50 m rispetto alle murature perimetrali del piano sottostante

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: Sistema Urbanistico residenziale con i limiti indicati per le destinazioni complementari commerciali.

integrative: Terziario commerciale (ammessa una media superficie alimentare con SL max 1.200 mq e commercio di vicinato con SL max 1.500 mq), servizi, artigianato di servizio.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI BASE

La ridefinizione edilizia si compirà con demolizione degli edifici privi di interesse storico documentale o privi di qualità architettonica e formazione di spazi aperti di relazione. Si dovrà porre particolare attenzione alla qualità architettonica degli edifici e al contesto di continuità con il centro storico. L'intervento dovrà individuare al suo interno tutte le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate; in caso di impossibile reperimento è ammessa la monetizzazione di tali aree o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo. L'intervento dovrà integrarsi e valorizzare, offrendo spazi, servizi e funzioni di supporto, con le attività mercatali che si svolgono in Piazza Caduti del VI luglio 1944, anche tramite la formazione di parcheggi pubblici e privati, in superficie o interrati, dimensionati in base al fabbisogno generato dalle funzioni insediate e in assorbimento di quota della domanda di stationamento a servizio del Centro Storico. Dovrà essere prevista la realizzazione, eventualmente anche esterna all'ambito, di servizi di interesse comunale (eventualmente privati convenzionati), in primo luogo, attrezzature sanitarie: le SL di tali servizi potranno essere computati all'interno della dotazione in assolvimento del fabbisogno generato dalla trasformazione.

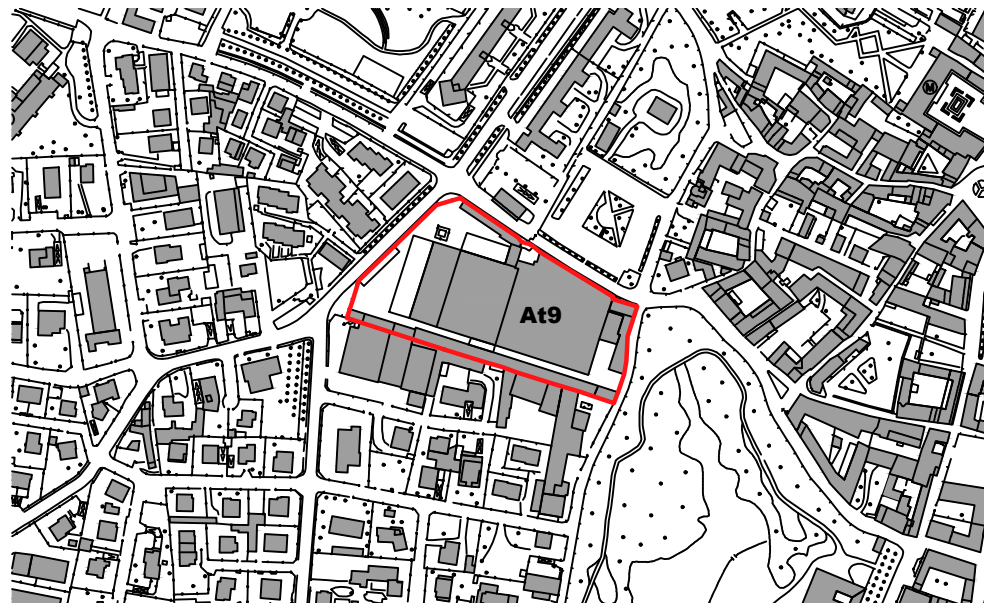
POTENZIALITA' INCREMENTALI

L'intervento potrà incrementare le previsioni dimensionali di base in caso di presenza di residenza convenzionata, l'intervento potrà incrementare le volumetrie edificabili secondo le seguenti premialità: incremento pari al 10% del volume di base da destinarsi ad edilizia convenzionata finalizzata alla vendita o, in alternativa, incremento pari al 15% del volume di base da destinarsi ad edilizia convenzionata finalizzata all'affitto.

CONDIZIONI SPECIFICHE

Realizzazione di una efficiente rete viabile, con rotonda di adeguato diametro su Via Circonvallazione Ovest. Ove possibile, i percorsi di approvvigionamento della media struttura di vendita eviteranno interferenze con la viabilità esterna all'ambito.

Il progetto dovrà inoltre avere caratteri di innovazione con riferimento alle tipologie residenziali proposte e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, analisi di ciclo di vita dell'insediamento.



Aerofotogrammetrico - estratto 1:5.000



Foto aerea - estratto 1:5.000

At9

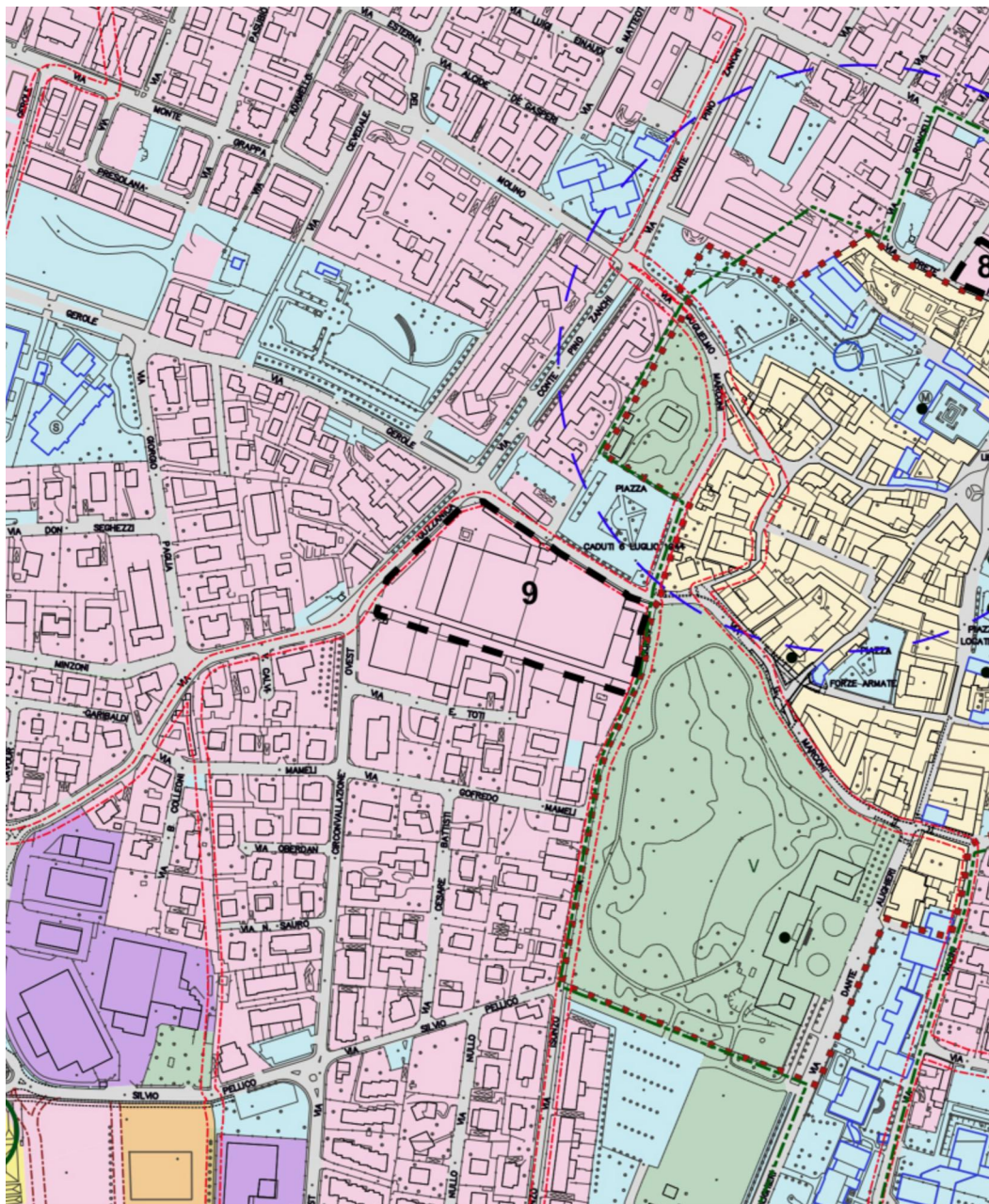
Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Via Isonzo



Ambiti del Documento di Piano

Ambiti di trasformazione
Ambiti del Piano delle Regole

- Centro storico
- Sistema urbanistico residenziale
- Giardini e verde privato
- Produzione tradizionale
- Produzione moderna
- Commerciali
- Terziario ricettivo
- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambiti di interesse paesaggistico/ambientale a conduzione agricola

Edifici isolati in ambito storico documentale

Edifici isolati in ambito agricolo

- Nuovi nuclei rurali a carattere storico
- Edifici isolati in area agricola
- Attività agricole

Ambiti del Piano dei Servizi

- servizi
- Edifici in ambiti per servizi
- Impianto sportivo previsto
- Aree e connessioni della rete ecologica comunale

Vincoli diretti e fasce di rispetto

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smi art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smi art. 128
- Perimetro del centro storico
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157
- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
- Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
- Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008-N.8/8579
- Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Confine comunale
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
- PLIS del Rio Morla e delle Rogge
- PLIS Parco agricolo sud Bergamo
- Fasce di ri-naturalizzazione

Vincoli di natura idrogeologica

- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06
- Fascia di ineditabilità dei pozzi
- Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Classe di fattibilità geologica IV

Infrastrutture di progetto

- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di realizzazione)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto)
- Nuovi collegamenti stradali di livello sovracomunale (in fase di progetto con tracciato da definire)
- Progetti di mobilità da strumenti di pianificazione comunale (PGTU)
- Nuove strade di PGT
- Nuove strade di PGT: tracciato non definito
- Nuove strade di PGT interrate
- Interventi di integrazione nel paesaggio

At9

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Via Isonzo



Vincoli storico monumentali

- Edifici sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smei art. 128
- Spazi pertinenziali sottoposti a vincolo D. Lgs. 42/2004 smei art. 128
- Perimetro del centro storico
- Ambiti di rilevanza archeologica
- Perimetro tessuto urbano consolidato
- Vincolo ambientale ex lege 42/2004 art. 157

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua consortili
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/06

Le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Vincoli idrogeologici e ambientali

- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/06
 - Classe di fattibilità geologica IV
 - Nuovo assetto proposto PLIS Madonna dei Campi
 - PLIS del Rio Morla e delle Rogge
 - PLIS Parco agricolo sud Bergamo
 - Albero monumentale
 - Stazione di erogazione carburanti
 - Antenne per la telefonia mobile
 - Perimetro del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
 - Confine comunale
- ### Fasce di rispetto
- Fascia di rispetto autostradale - D.P.R. 495/1992 (**)
 - Fascia di rispetto stradale extraurbane principali - D.P.R. 495/1992 (**)
 - Fascia di rispetto stradale - D.P.R. 495/1992 (**)
 - Fascia di rispetto ferroviaria - D.P.R. 753/1980 (**)
 - Fascia di rispetto elettrodotti - D.P.C.M. 08.07.2003 (*)
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - Fascia di salvaguardia ai sensi della DGR 3.12.2008 - N.8/8579.

(**) Le fasce di rispetto stradali e ferroviarie sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente. La determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura.

(*) Le Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti sono rappresentate a titolo indicativo. Il DM del 29/5/2008 definisce le modalità di calcolo e le attività insediabili al loro interno.

Stezzano

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni