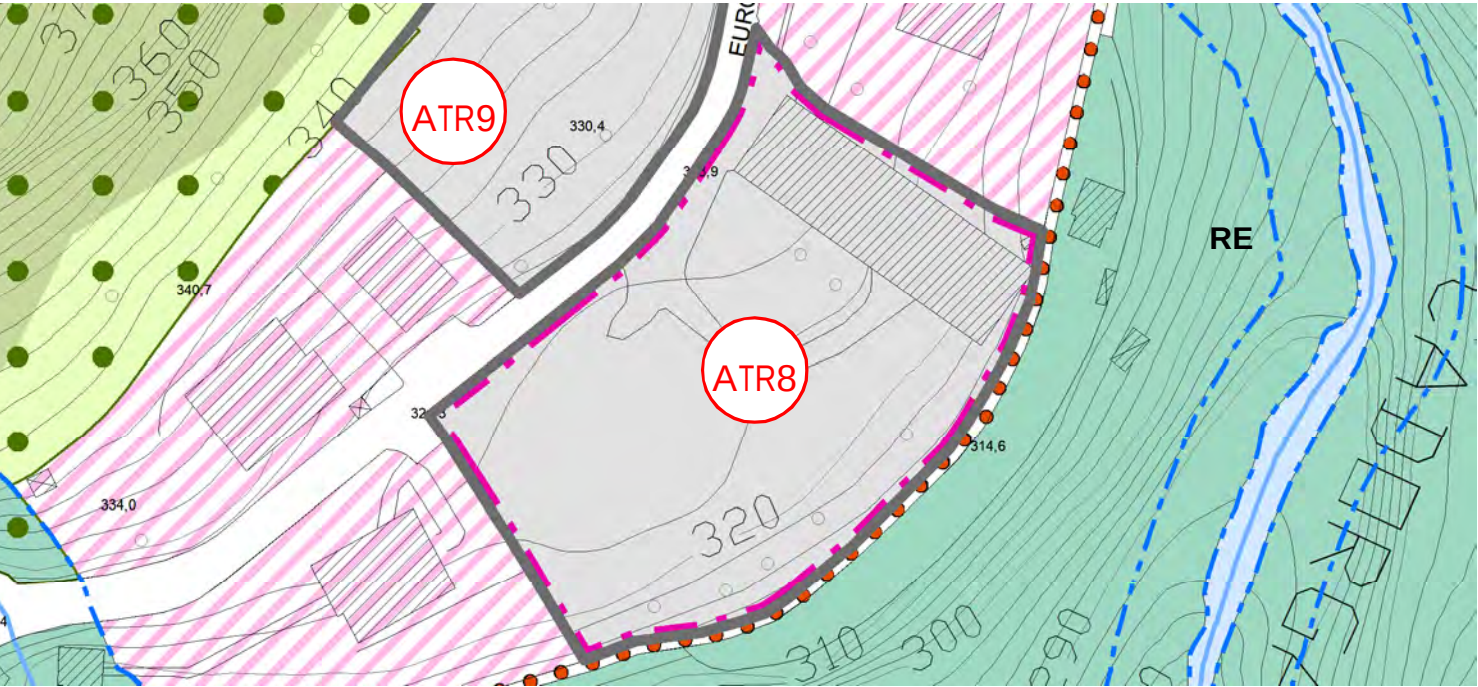


ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO

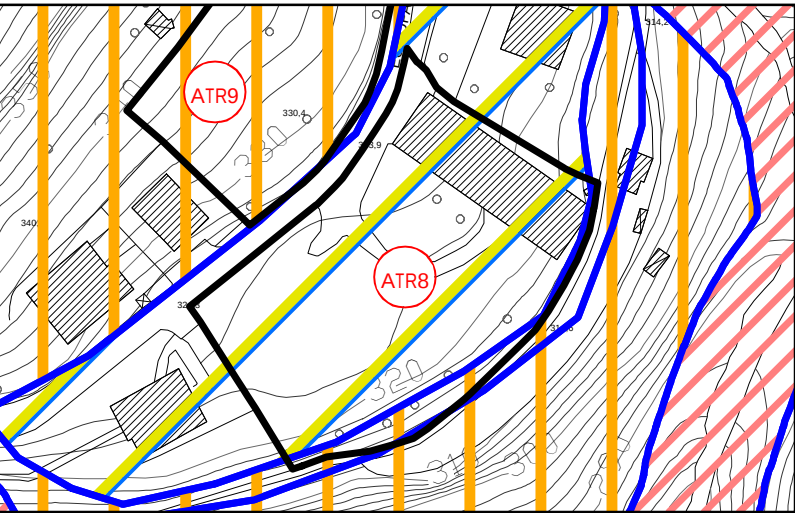


SCALA 1:1.000

SUPERFICIE St.: 3.500,00 mq

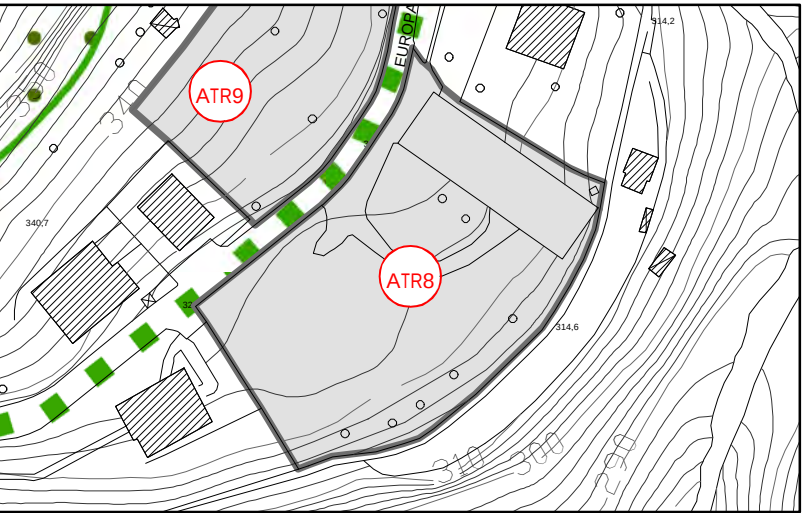
PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It):	0,30 mq/mq	PRINCIPALI CONNOTAZIONI NATURALI-ANTROPICHE:	L'ambito si trova ai margini del nucleo abitato di Ubiale, sul versante ovest della valle Cadorga, lungo via Europa, ed è intercluso tra tessuti residenziali consolidati. L'area allo stato attuale è in parte occupata da una struttura produttiva dismessa e degradata e in parte è adibita a prato senza particolari connotazioni naturalistiche.
INDICE DI COPERTURA (Ic):	35%	ALTEZZA MASSIMA:	7,50 mt. (2 piani f.t.)	SITUAZIONE VINCOLISTICA:	Classe di fattibilità geologica 2: fattibilità con modeste limitazioni. La normativa del Piano delle Regole recepisce quanto predisposto dallo Studio Geologico. Fascia di rispetto di 150 m dalle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art. 142). RER: - corridoi regionali primari ad alta antropizzazione;
ABITANTI INSEDIABILI:	21	DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale. In attesa della realizzazione del P.A. è consentito l'utilizzo del manufatto produttivo esistente per lo svolgimento di attività artigianali e di deposito, purché compatibili con la residenza	SENSIBILITA' PAESISTICA:	Media
DOTAZIONI SERVIZI:	15 mq/ab a parcheggio con un minimo di un posto auto per abitante insediabile E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere in sede di pianificazione attuativa la monetizzazione in toto o in parte delle aree a servizi.			FONDO VERDE: PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE:	Compensazione mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,2% In considerazione delle valenze ambientali si chiede il massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. In particolare, risultando in continuità con ecosistemi forestali si raccomanda l'uso di essenze arboree ed arbustive non allergeniche e autoctone al fine di evitare l'eventuale contaminazione da parte di specie esotiche e di migliorare l'inserimento paesistico nel contesto locale. Anche il progetto architettonico dovrà essere coerente per forme e colori con il contesto circostante, in accordo con l'ufficio tecnico comunale. Dovrà essere valutata l'incidenza paesistica del progetto proposto, ai sensi della DGR 11045/2002. Stante la particolarità dell'ambito prima di inoltrare la pratica di richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere effettuata una proposta da sottoporre preventivamente agli uffici della Soprintendenza. In considerazione delle attività pregresse è necessario svolgere indagini preliminari ambientali atte a verificare che non si siano sviluppate passività ambientali.
PRESCRIZIONI:	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla demolizione del fabbricato produttivo esistente. Le volumetrie e le altezze massime consentite sono in ogni caso subordinate a verifica di compatibilità con la fattibilità geologica degli interventi previsti dallo studio geologico di dettaglio. L'impostazione planimetrica dovrà garantire opportuni corridoi visuali dalla strada verso valle.				



SOVRAPPOSIZIONE CON FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Ambito di trasformazione
- Classe di fattibilità geologica 2
Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe di fattibilità geologica 3
Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe di fattibilità geologica 4
Fattibilità con gravi limitazioni



RAFFRONTO CON PTCP

- Aree protette regionali e PLIS
- Siti Rete Natura 2000
- PATRIMONIO PAESISTICO-CULTURALE (RP titolo 12)
 - Centuriazioni
 - Beni culturali
- PIATTAFORMA AGROAMBIENTALE (RP parte IV)
 - Ambiti agricoli di interesse strategico - AAS (RP titolo 5)