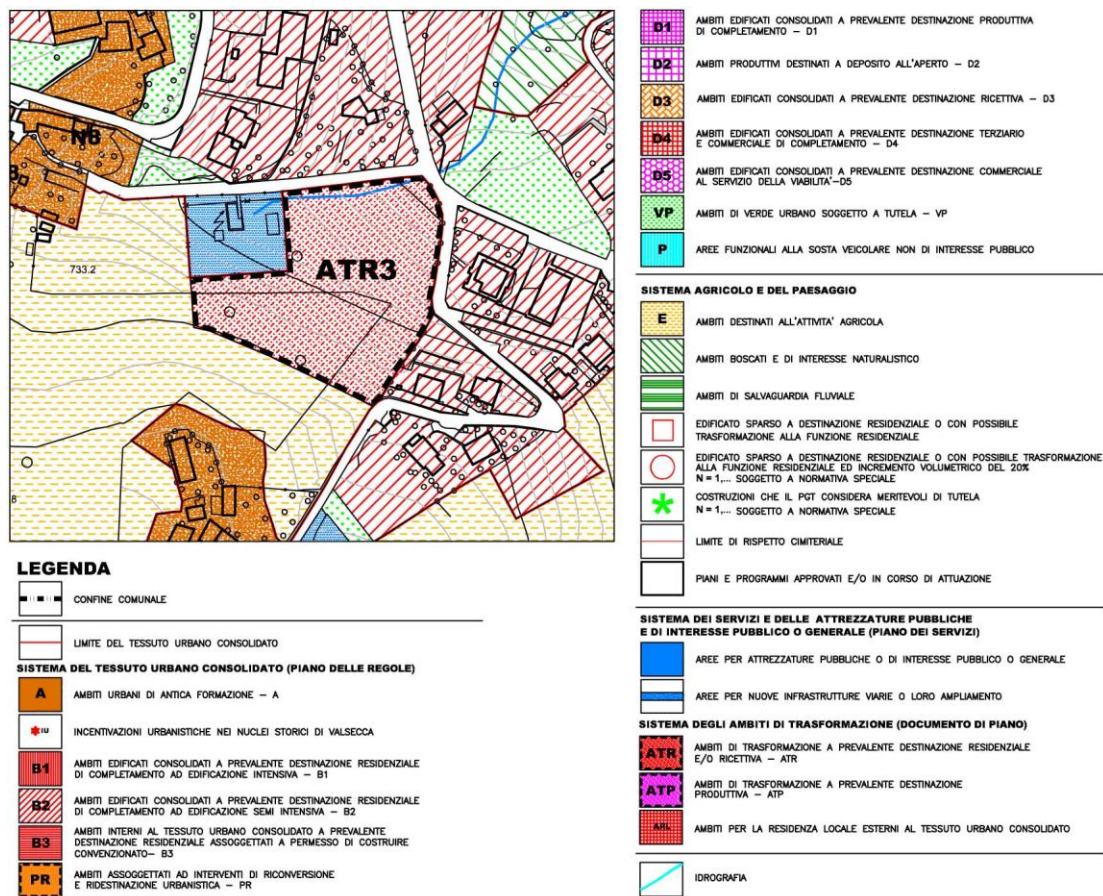


SCHEDA AMBITO ATR3

Descrizione e norme urbanistiche:

Questo ambito è localizzato in prossimità della località Caffarino.



Superficie complessiva: mq. 5.694

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,80 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,64 mc./mq.

H = 7,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

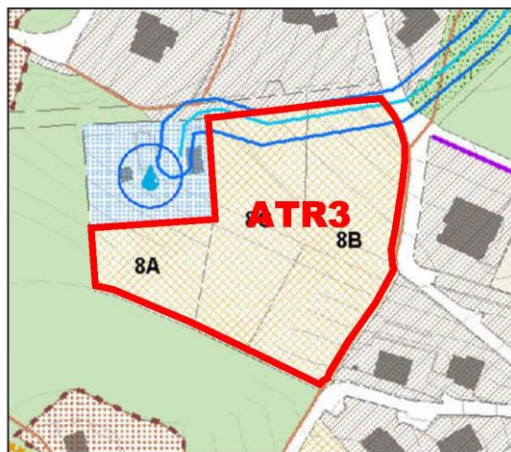
Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: garantire il completamento del tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della Rete Ecologica Comunale, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

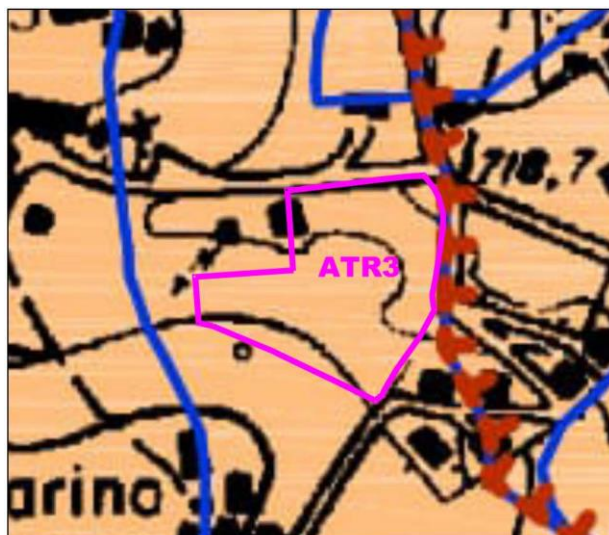
Previsioni urbanistiche previgenti



 NUOVO PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'ambito di trasformazione interessa aree edificabili del PGT vigente, che tuttavia erano attuabili in assenza di pianificazione attuativa. Il nuovo PGT, per una migliore organizzazione urbanistica dell'area, prescrive invece l'obbligo di pianificazione attuativa, anche se potrà essere attuata per singoli lotti funzionali più piccoli.

Componente geologica:



LEGENDA FATTIBILITA' GEOLOGICA		
Classe	Retino	Descrizione
1		Fattibilità senza particolari limitazioni
2		Fattibilità con modeste limitazioni
3		Fattibilità con consistenti limitazioni
4		Fattibilità con gravi limitazioni limitazioni

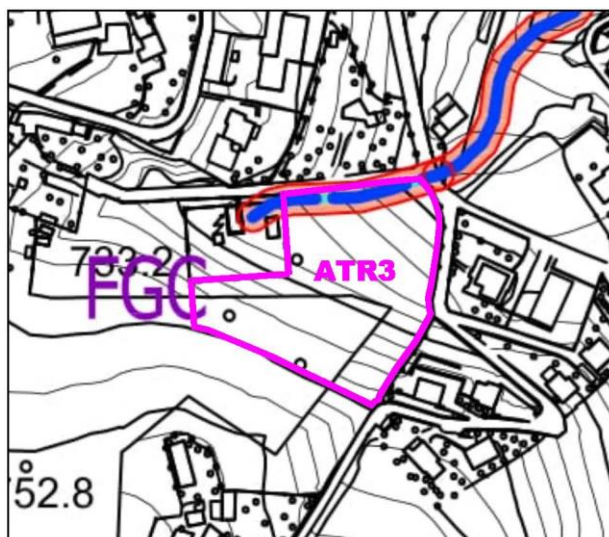
AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO (ex PS267)	
	Zona 1
	Zona 2

	Ambiti nei quali vige anche la normativa PAI
	Confine comunale

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
--	--------------------------

L'ambito è interessato dalla sola classe III di fattibilità geologica e non presenta pertanto problematiche che comportino l'inedificabilità assoluta. Tuttavia particolare attenzione dovrà essere posta sul fronte nord, dove scorre un piccolo torrente.

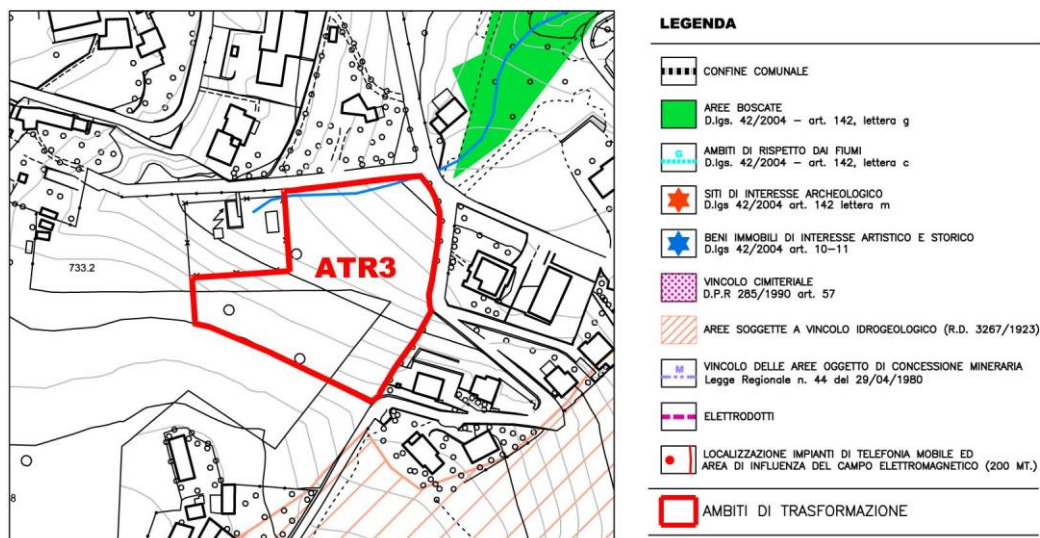
Interferenze con il Reticolo idrico:



LEGENDA	
CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO PRINCIPALE	
	Alveo di corso d'acqua con andamento corrispondente rispetto a quanto riportato sulla base catastale
	Alveo di corso d'acqua con andamento corrispondente rispetto a quanto riportato sulla base catastale
CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO MINORE	
	Alveo di corso d'acqua con andamento corrispondente rispetto a quanto riportato sulla base catastale
	Alveo di corso d'acqua non coincidente (deviazione per cause naturali e/o antropiche) rispetto a quanto riportato sulla base catastale, oppure porzione di corso d'acqua non riportata su base catastale (l'alveo è però in continuità, a monte e/o a valle, con quanto riportato sulla base catastale), oppure corso d'acqua non presente su base catastale ma ritenuto significativo.
ELEMENTI CORRELABILI AL RETICOLO MINORE MA PRIVI DI FUNZIONALITA' IDRAULICA	
	Alveo di corso d'acqua riportato sulla base catastale, ma privo di funzione idraulica.
ELEMENTI IDROGRAFICI DI UTENZE PRIVATE	
	Alveo di corso d'acqua identificabile sulla base catastale in quanto iscritto alla partita catastale "acque esenti da esent", ma correlato ad utenze private.
FASCIA DI RISPETTO	
	Fascia NA: collocata in adiacenza all'alveo dei corsi d'acqua del reticolo minore e principale non gestito da consorzi di bonifica, è sempre presente, si sviluppa a partire dal limite esterno dell'alveo ed è individuata in base a ragioni di tutela della pubblica incolumità, protezione del decoro idrico, fuviale e delle caratteristiche proprie del corso d'acqua.
	Fascia di progetto NA: perimetro esterno della fascia NA soggetta a possibile riduzione della ampiezza da 10 m a 5 m a seguito di realizzazione interventi, come concordato con STER di Bergamo (Parere 15 Aprile 2012 Prot. AP02.2012.2750).
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'ambito è interessato nella sua parte settentrionale dall'alveo di un torrente che determina il vincolo di rispetto.

Vincoli



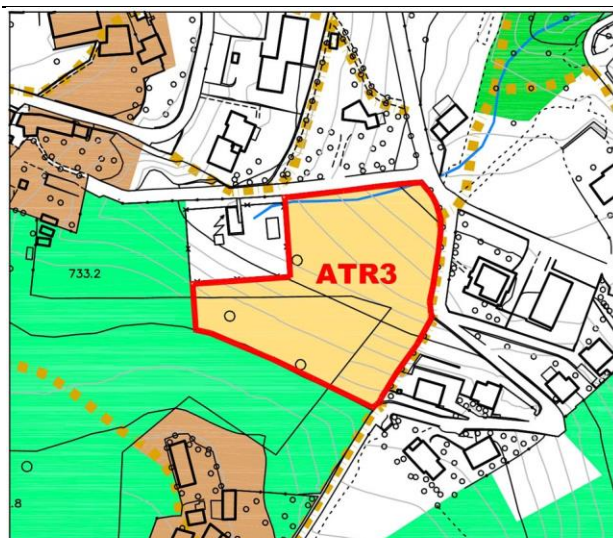
Sull'ambito non insistono vincoli ambientali che richiedano particolari tutele.

Componente acustica



L'ambito risulta tutto ricompreso all'interno della classe acustica II, assolutamente coerente quindi con una futura destinazione residenziale.

Paesaggio e Ambiente



LEGENDA

CONFINE COMUNALE

SISTEMA AGRICOLO

- PAESAGGIO MONTANO, COLLINARE E PEDECOLLINARE ANTROPIZZATO DI RELAZIONE CON GLI INSEDIAMENTI DI VERSANTE E FONDOVALLE: AMBITI TERRAZZATI A SEMINATIVO, VIGNETI, PRATI E PRATI-PASCOLI
- PAESAGGIO ANTROPIZZATO DI RELAZIONE CON GLI INSEDIAMENTI DI VERSANTE E FONDOVALLE: AMBITI CON PRESENZA DIFFUSA DI ELEMENTI E STRUTTURE EDILIZIE DI PREMINENTE VALORE STORICO-CULTURALE
- AMBITI INEDIFICATI DI FRANGIA COMPATIBILI CON UNO SVILUPPO URBANIZZATIVO

SISTEMA DELLA NATURALITA' E MORFOLOGICO

- VERSANTI BOSCATI
- PASCOLI MONTANI
- FILARI ARBOREI
- IDROGRAFIA

SISTEMA ANTROPICO

Edifici e complessi architettonici

- CENTRI E NUCLEI STORICI, NUCLEI RURALI
- EDIFICI IN ZONA AGRICOLA DI PREGIO
- ARCHITETTURA RELIGIOSA
- TORRE, CASTELLO, PALAZZO, VILLA
- STRUTTURE RICETTIVE DI INTERESSE SOVRALocale
- ALTRI ELEMENTI PUNTUALI
- PONTI E MANUFATTI CONNESSI ALLA VIABILITA' STRADALE
- ARCHITETTURA DEL LAVORO: MULINI, CENTRALI IDROELETTRICHE

Elementi ed ambiti oggetto di tutela

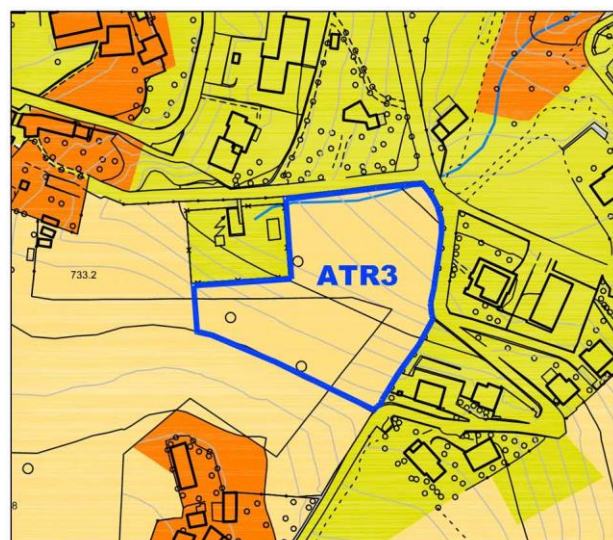
- BENI IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO: CASA RUSTICA QUATTROCENTESCA COD. PAV. 528 DEL 19/10/1972
- SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO: REPERTI PREISTORICI GROTTA CORNABUSA E GROTTA DEI MORTI

ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA

- TRACCIATI VARI STORICI
- PERCORSI PEDONALI, MULATTIERE, SENTIERI
- STRADE PANORAMICHE
- PUNTI PANORAMICI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nel dettaglio grafico che precede sono riportati gli elementi di rilevanza paesistica presenti nell'ambito e nel suo intorno significativo riportati dalla carta condivisa del paesaggio. Si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento dei fabbricati in rapporto alla naturalità diffusa dell'ambiente circostante.



LEGENDA

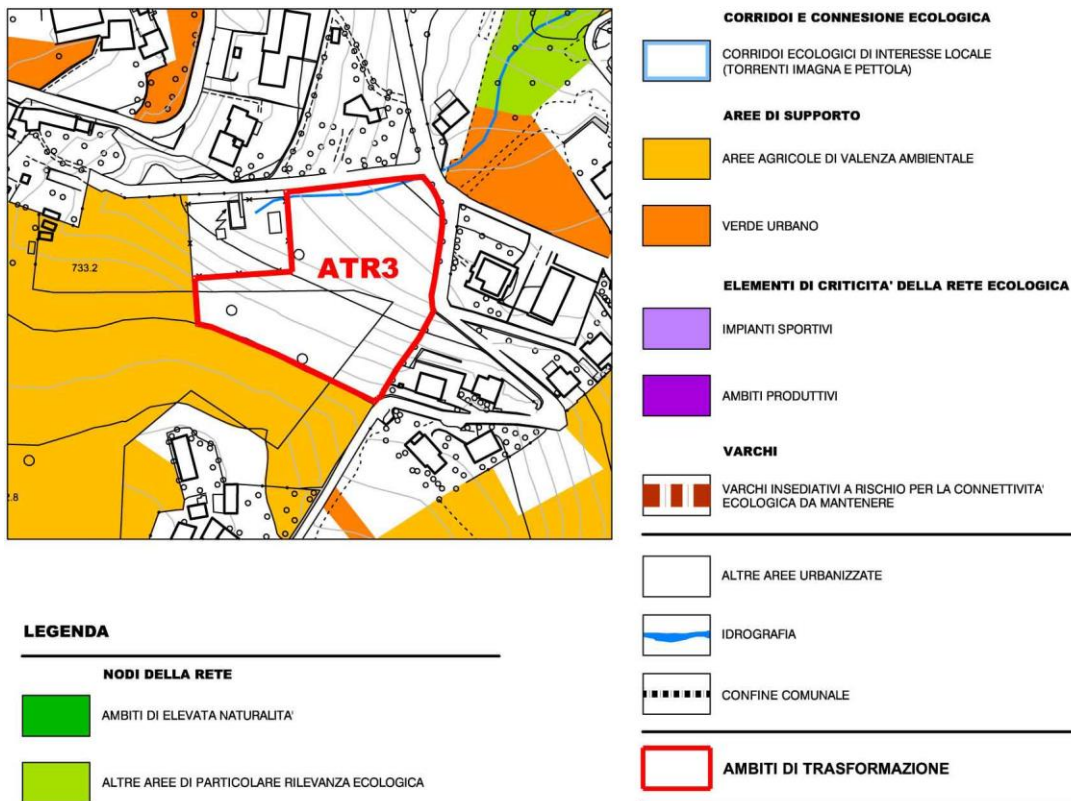
CONFINE COMUNALE

- SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA
- SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
- SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
- SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA

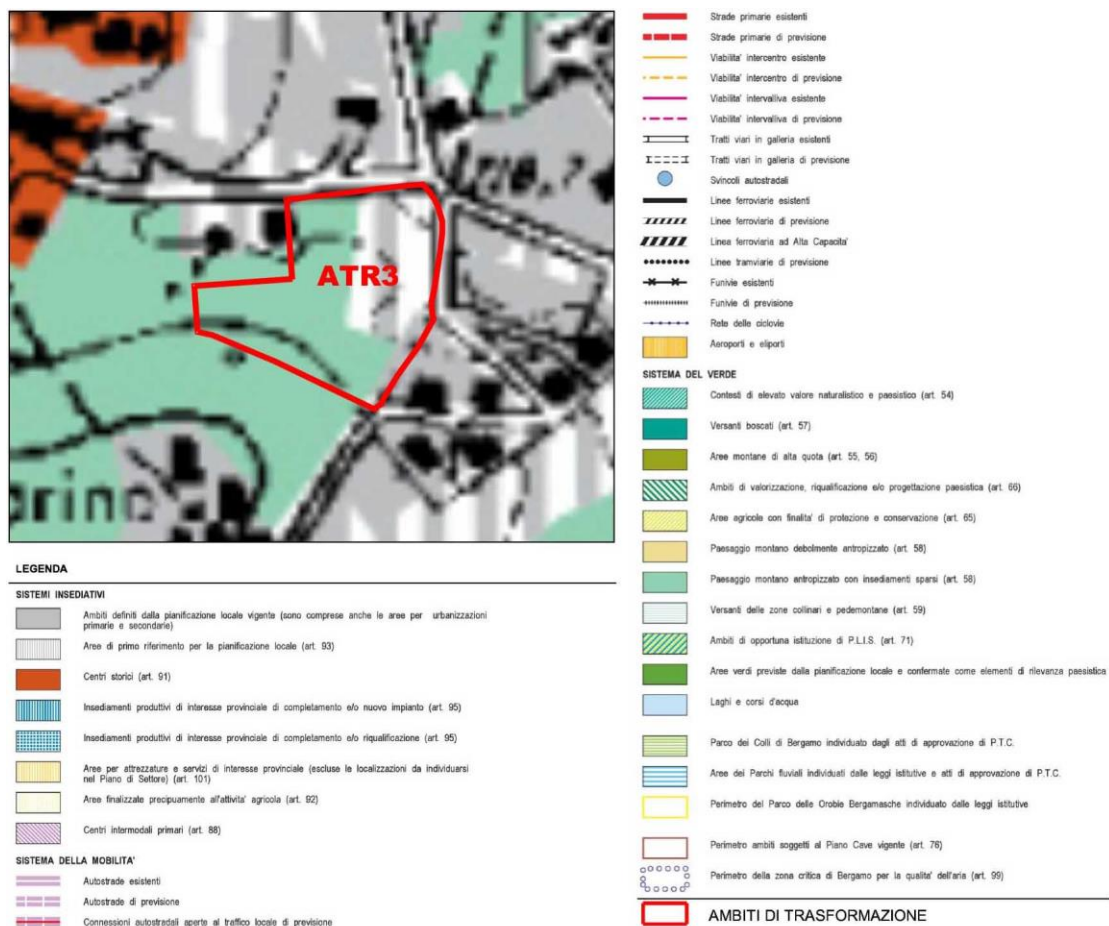
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Secondo le indicazioni risultanti dal raffronto con la Carta della Sensibilità Paesistica all'ambito è stata attribuita una sensibilità media. Per l'attribuzione del valore all'area è stato determinante il fatto che l'ambito fosse già previsto edificabile dal PGT vigente.

La Rete Ecologica Comunale



L'ambito non è interessato da elementi di rilievo della Rete Ecologica Comunale anche in considerazione al fatto che l'area era già ricompresa fra gli ambiti urbanizzabili dal PGT vigente. Sarà tuttavia importante garantire la contestualizzazione e l'integrazione del nuovo urbanizzato con le limitrofe aree agricole a valenza ambientale.



Come si evince dalla cartografia del PTCP vigente (tav. E4 assetti insediativi) l'area di trasformazione è parzialmente ricompresa fra gli ambiti di primo livello della pianificazione locale (art. 93) ed in parte ricompresa all'interno degli ambiti classificati come paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi (art. 58). La compatibilità con le previsioni urbanistiche di livello sovralocale è quindi garantita, a condizione da garantire gli interventi di mitigazione necessari ad integrare in modo efficace il nuovo urbanizzato con il tessuto naturale circostante.