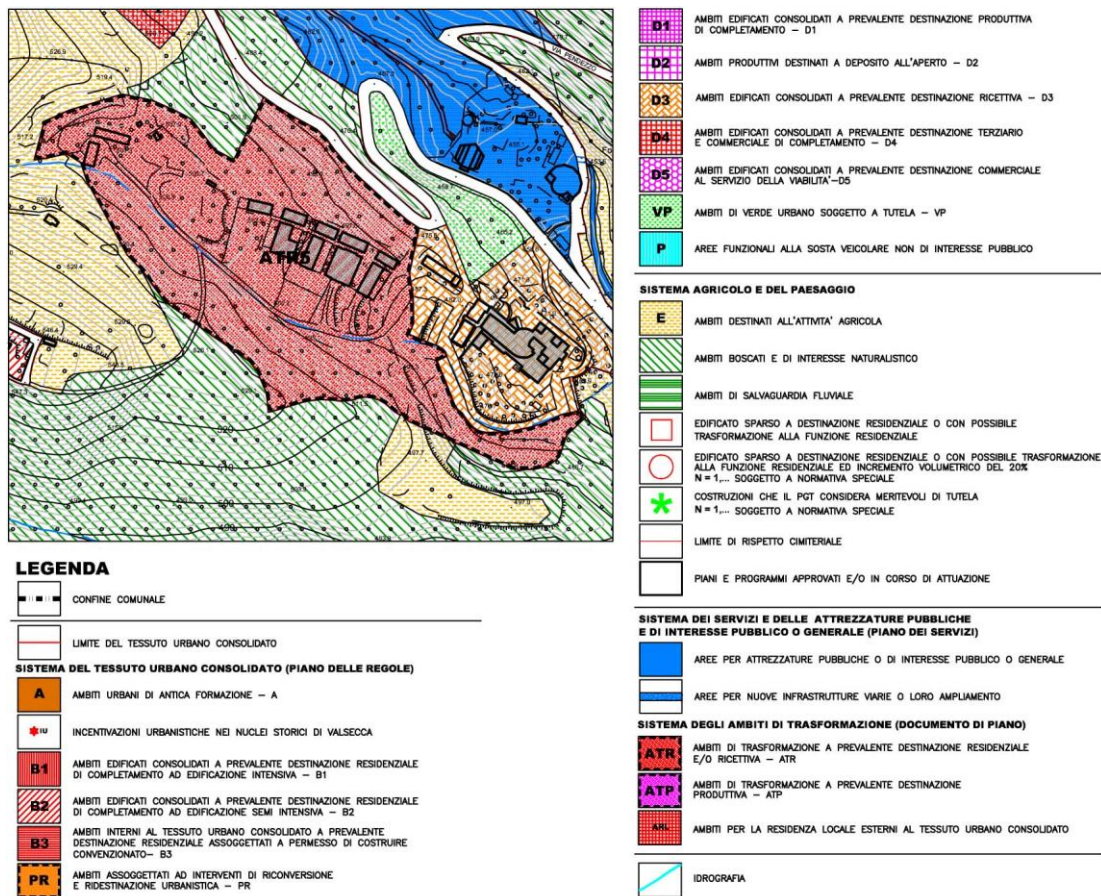


SCHEDA AMBITO ATR5

Descrizione e norme urbanistiche:

Questo ambito è localizzato in prossimità delle terme di S.Omobono a ridosso di Villa Ortensie.



Superficie complessiva: mq. 31.045

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,65 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,65 mc./mq.

H = 10,50 metri;

Destinazione d'uso prevalente: ricettivo, termale e sanitario.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale;

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale, commerciale, produttiva ed agricola produttiva;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheeggi privati = 1 posto auto ogni unità ricettiva o da calcolarsi in rapporto all'utenza prevista

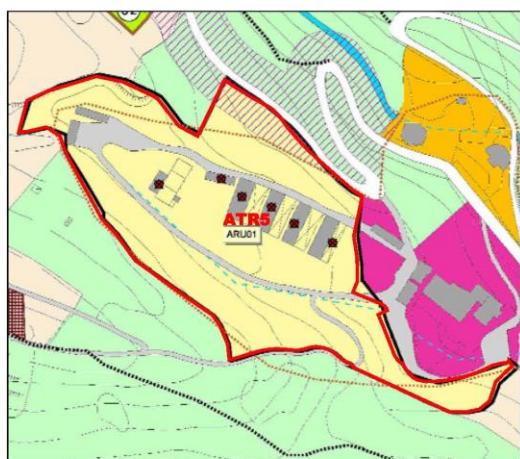
Finalità urbanistica dell'ambito: garantire la riqualificazione dell'ambito degradato ed al contempo il rilancio delle strutture ricettive termali.

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.

Note progettuali specifiche: Le tipologie edilizie dovranno essere progettate scegliendo soluzioni (formali, materiali, dimensionali, localizzative) a ridotto impatto paesaggistico e ambientale e dovranno essere coerenti con le peculiarità dell'ambiente in cui si inseriscono.

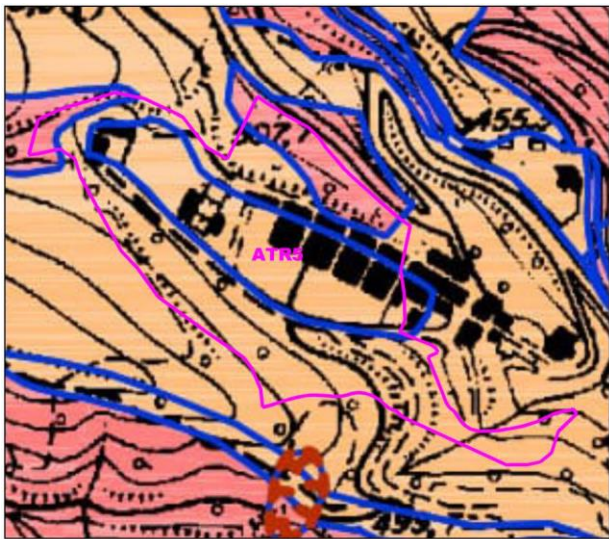
Previsioni urbanistiche previgenti



 NUOVO PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'ambito di Trasformazione viene riconfermato dal PGT vigente rispetto al quale vengono mantenute l'estensione territoriale e la destinazione ricettivo/sanitario/termale

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

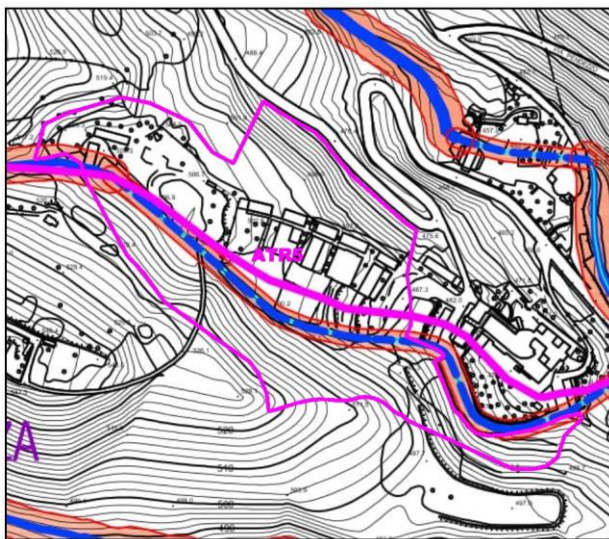
Ambiti nei quali vige anche la normativa PAI

Confine comunale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'ambito è interessato prevalentemente dalla classe III di fattibilità geologica

Interferenze con il Reticolo idrico:



LEGENDA	
CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO PRINCIPALE	
	A corso aperto
	Tormentato
	Alveo di corso d'acqua con andamento corrispondente rispetto a quanto riportato sulla base catastale

CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO MINORE	
	A corso aperto
	Tormentato
	Alveo di corso d'acqua con andamento corrispondente rispetto a quanto riportato sulla base catastale
	Alveo di corso d'acqua non corrispondente (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 (alveo il per) 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.

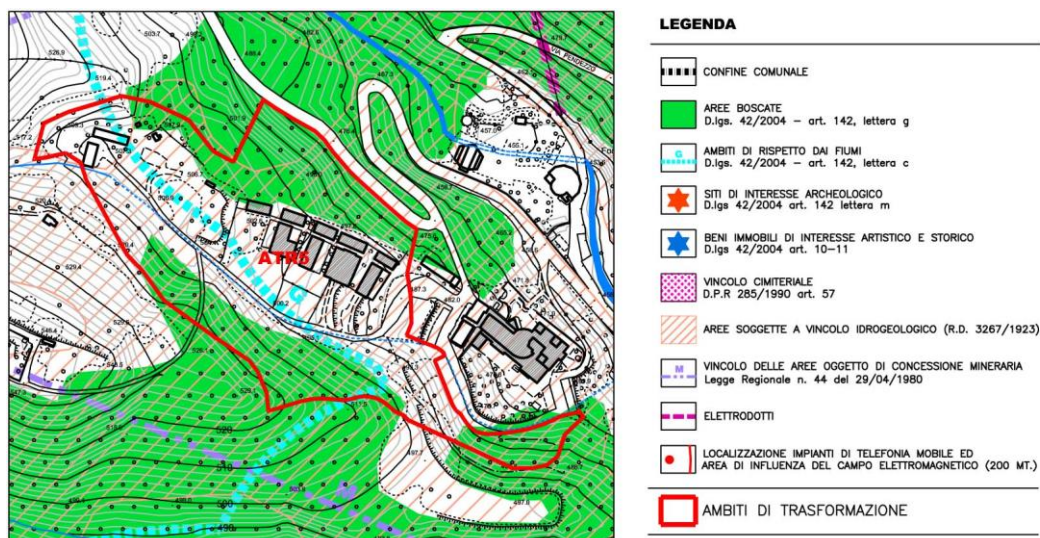
ELEMENTI IDROGRAFICI DI UTENZE PRIVATE	
	Alveo di corso d'acqua identificabile sulla base catastale in quanto iscritto alla partita catastale "acque esenti da esenzia", ma correlato ad utenze private

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 demanio idrico, fluviale e delle caratteristiche proprie dei corsi d'acqua.
	Fascia di progetto NA: perimetro esterno della fascia NA soggetta a possibile riduzione della larghezza da 10 m a 5 m a seguito di realizzazione interventi, come concordato con STER di Bergamo (Parere 05 Aprile 2012 Prot. AF02.2012.2790).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

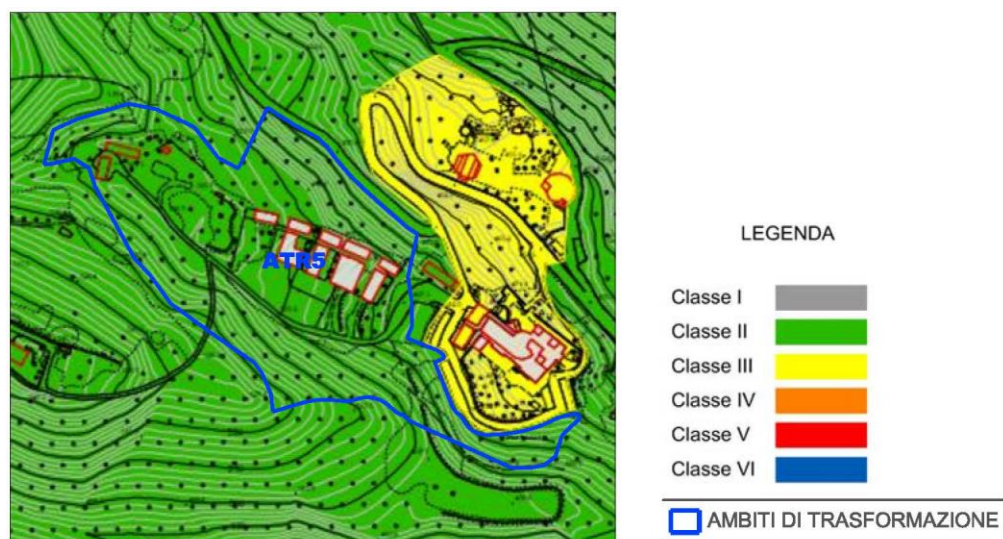
L'ambito è interessato da vincoli derivanti dal reticolo idrico che determinano fasce di rispetto di inedificabilità assoluta.

Vincoli



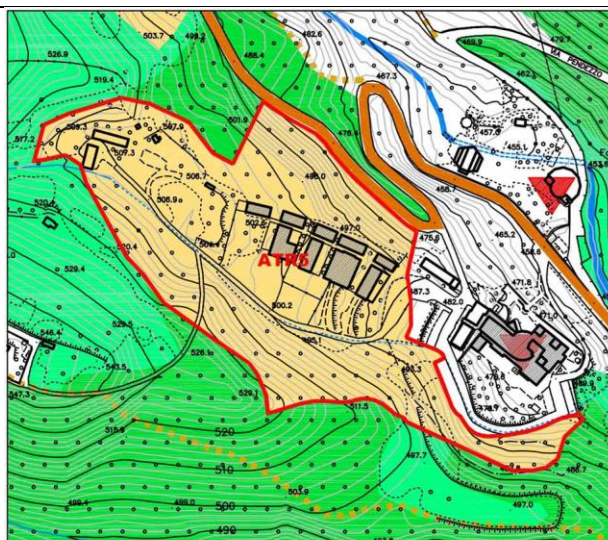
L'ambito è interessato da più vincoli paesistici che dovranno essere valutati nel processo di pianificazione.

Componente acustica



L'ambito risulta tutto ricompreso all'interno della classe acustica II, 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

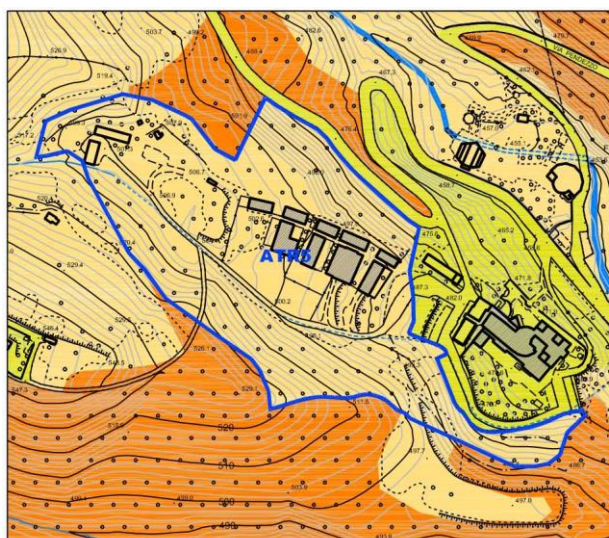
- BENI IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO: CASA RUSTICA QUATTROCENTESCA COD. PAV. 528 DEL 19/10/1972
- SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO: REPERTI PREISTORICI GROTTA CORNABUSA E GROTTA DEI MORTI

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 ed in un suo intorno significativo riportati dalla carta condivisa del paesaggio. La progettazione dovrà garantire il rispetto e la conservazione degli elementi di maggior rilievo



LEGENDA

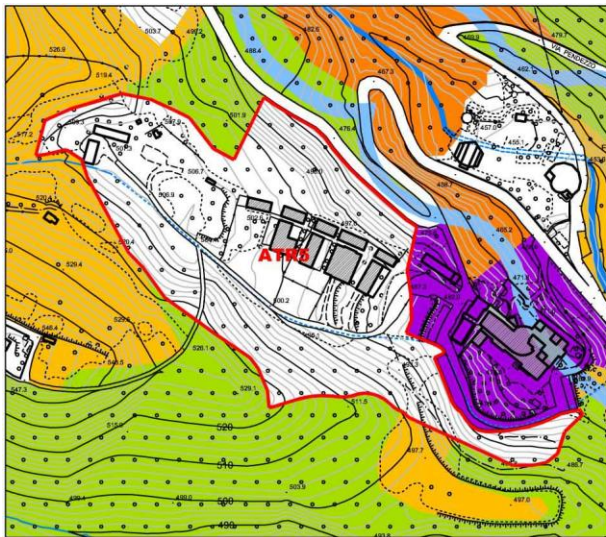
CONFINE COMUNALE

- 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.

La Rete Ecologica Comunale



LEGENDA

NODI DELLA RETE



AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'



ALTRE AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA ECOLOGICA

CORRIDOI E CONNESSIONE ECOLOGICA



CORRIDOI ECOLOGICI DI INTERESSE LOCALE
(TORRENTI IMAGNA E PETTOLA)

AREE DI SUPPORTO



AREE AGRICOLE DI VALENZA AMBIENTALE



VERDE URBANO

ELEMENTI DI CRITICITA' DELLA RETE ECOLOGICA



IMPIANTI SPORTIVI



AMBITI PRODUTTIVI

VARCHI



VARCHI INSEDIATIVI A RISCHIO PER LA CONNETTIVITA'
ECOLOGICA DA MANTENERE



ALTRE AREE URBANIZZATE



IDROGRAFIA



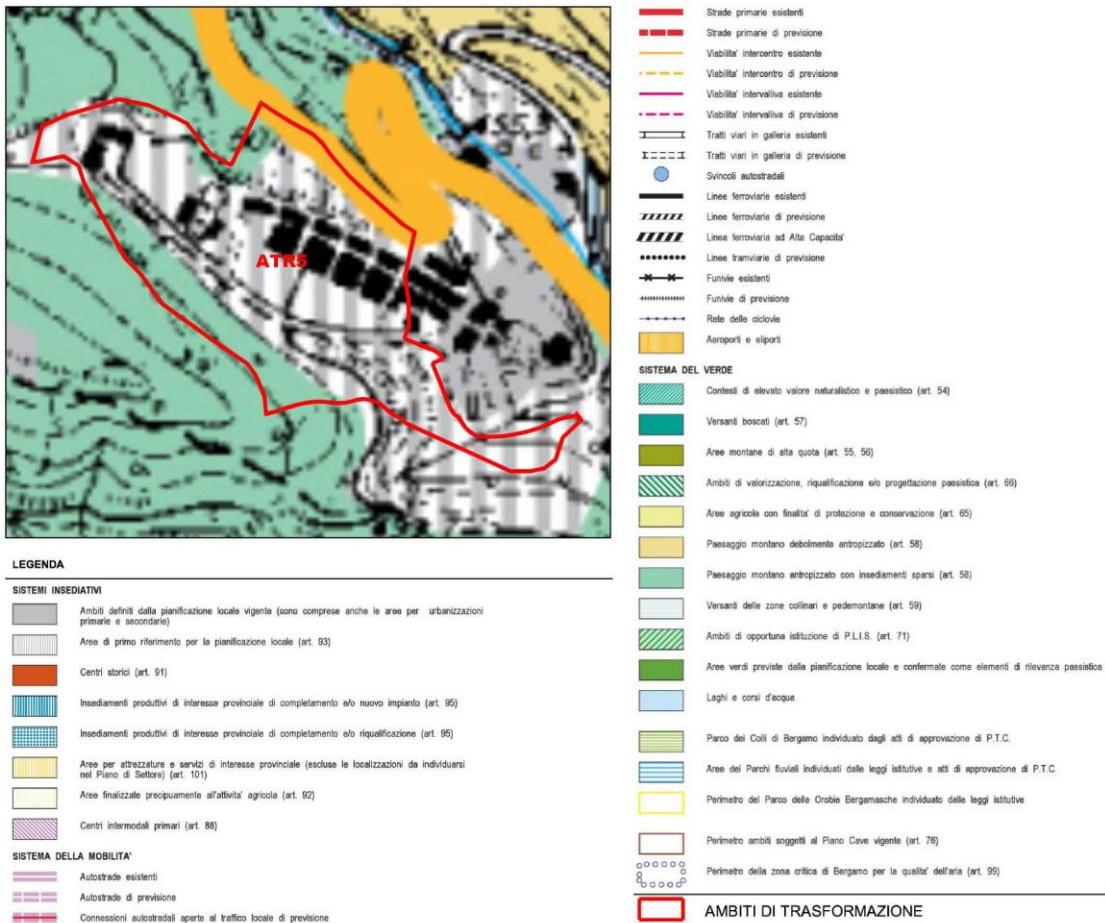
CONFINE COMUNALE



AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'ambito non è interessato da elementi di rilievo della Rete Ecologica Comunale. Sarà tuttavia importante garantire la contestualizzazione e l'integrazione del nuovo urbanizzato con le limitrofe aree agricole a valenza ambientale ed ecologica. Importante sarà la mitigazione degli impatti che prevedibilmente saranno indotti dalle nuove funzioni turistico ricettive.

Raporto con il PTC



Come si evince dalla cartografia del PTCP vigente (tav. E4 assetti insediativi) l'area di trasformazione è prevalentemente ricompresa fra gli ambiti di primo livello per la pianificazione locale (art.93). La compatibilità con le previsioni urbanistiche di livello sovralocale è quindi accertata.