

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "A"**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	- Via Prati Magri
Obiettivi della trasformazione	- Completamento del sistema produttivo esistente - Allargamento Via Prati Magri
Destinazione d'uso principale (art. 13 – e4, e5)	- Produttiva
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	- Si - Superficie d' intervento: m² 10.870 - Strade urbane di quartiere: m² 450 - St - Superficie territoriale: m² 10.420 - Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m² 8.470 - Sc - Superficie coperta: 0,60 m²/m² di Sf. m² 5.082 - SIp :1,00 m²/m² di Sf m² 8.470 - Superficie a standard - SP5 (VP) 38% di Sc m² 1.950 - Strade interne: m² -
Criteri di negoziazione	- Cessione gratuita degli standard minimi comunali e dell'area per l'allargamento di Via Prati Magri - Applicazione standard di qualità - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto
Criteri di intervento	- Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici e mantenimento alberi d'alto fusto esistenti su via Prati Magri - Formazione di muri verdi sui confini con siepi alte m 2,50 e alberi d'alto fusto - Altezza massima: 10 metri - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione; - Evitare l'insediamento di attività insalubri di prima classe e impattanti dal punto di vista ambientale; - Consentire il solo ampliamento della ditta esistente in lato sud e subordinare la trasformazione di quest'area a specifica procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che preveda uno specifico studio delle opere di mitigazione ambientale.
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità	- Cessione degli standard e delle aree per l'allargamento stradale di Via Prati Magri - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	- Ammesse in quota max (%) della SIp: a.3 (max 2 alloggi da 150 m² di SIp per lotto), c.3 (20), d.1 (20) non alimentari, d.2 (max 1500 m² di SIp), d.5 (100), d.6 (20), d.7, e.2 (30), g.3 (100), h.1 (100), h.2 (100), l (100). - Non ammesse: a.1, a.2, B, c.1, c.2, d.3, d.4, e.1, e.3 ,F, g.1, g.2, g.4, g.5, h.3, h.4, h.5, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	- D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici - ☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale - ☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche - ☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	- 4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni - 3 ☒ Fattibilità con consistenti limitazioni - 2 ☐ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	- 1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media - 4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

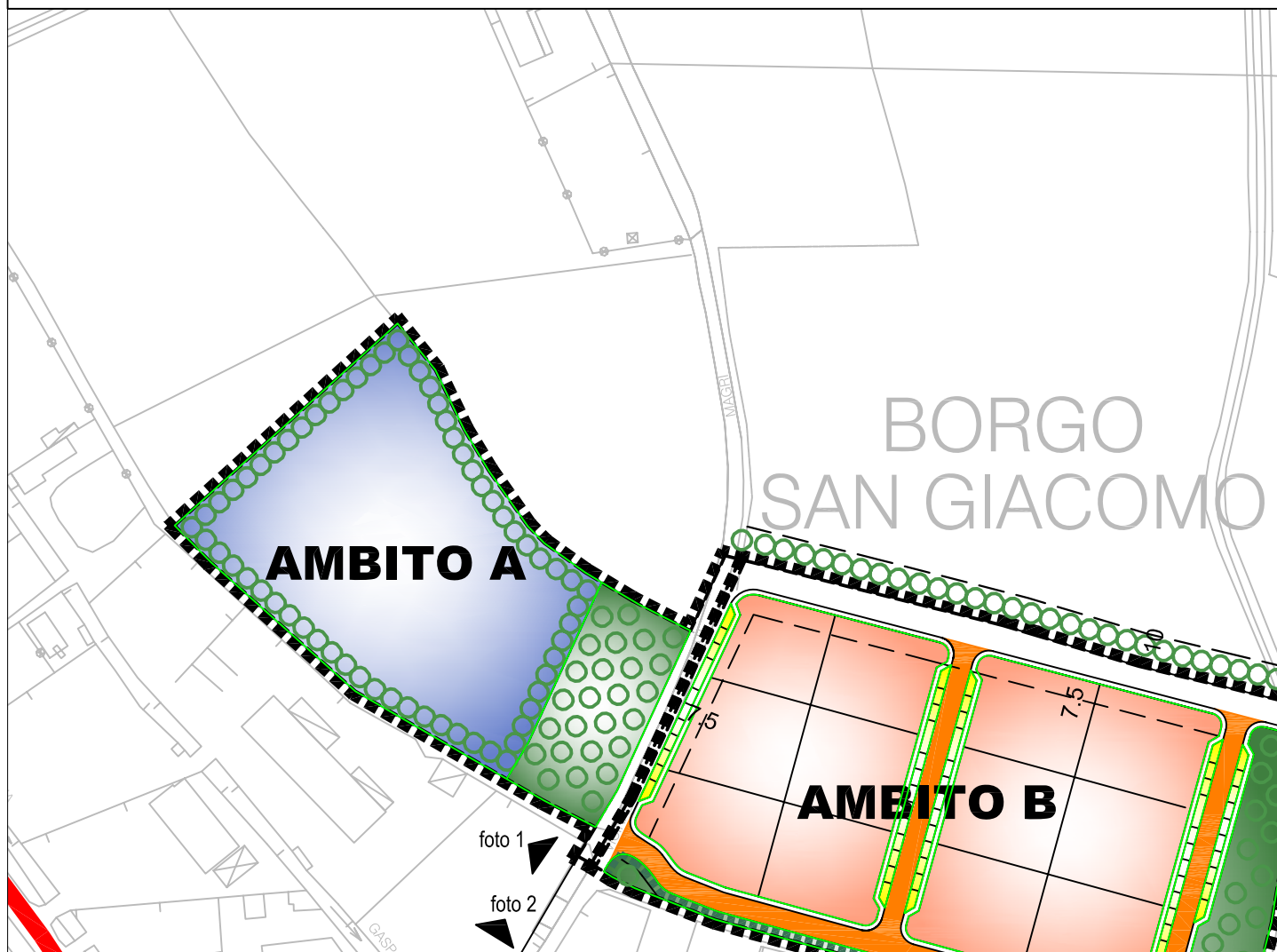
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



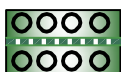
foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



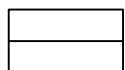
Percorso ciclo-pedonale



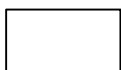
Concentrazione fondiaria



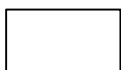
Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

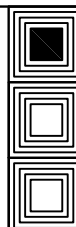


Parcheggi

S. intervento	mq. 10.870
S. strade urbane quartiere	mq. 450
S. territoriale	mq. 10.420
S. fondiaria	mq. 8.470
S. coperta (0.60 mq. S.f.)	mq. 5.082
SP5 - Aree verdi + parcheggi	mq. 1.950



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)
Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

A

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “B”**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	- Via Prati Magri
Obiettivi della trasformazione	- Completamento del sistema residenziale esistente - Previsione nuova viabilità di quartiere - muro verde con alberi d'alto fusto verso la zona agricola - Allargamento Via Prati Magri-Pista ciclo-pedonale (PC) - Formazione giardino attrezzato di quartiere (AV) - Possibilità di realizzazioni anche in più comparti funzionali
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	- Residenziale
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	- Si - Superficie d' intervento: m² 22.420 - Strade urbane di quartiere: m² 3.210 - St - Superficie territoriale: m² 19.210 - Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m² 11.950 - Slp: 0,35 m² di St: m² 6.723 - Ab/teorici = Slp/33,33: n° 202 - SP2(AV mq.2.776)-SP2(PC mq.434) - SP4(P mq.830) (20 mq/ab): m² 4.040 - Strade interne: m² 3.220
Criteri di negoziazione	- Cessione gratuita degli standard minimi comunali e dell'area per l'allargamento di Via Prati Magri - Applicazione standard di qualità con formazione giardino attrezzato di quartiere e strada urbana di quartiere - Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto
Criteri di intervento	- Tutela paesaggistica: mantenimento con integrazioni alberi d'alto fusto lungo nuova pista ciclabile e piantumazione lungo la nuova strada di quartiere, formazione giardino di quartiere - Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini - Altezza massima: 3 piani fuori terra - Studio di viabilità della zona - Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzii il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	- Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	- Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità	- Cessione degli standard e delle aree per la viabilità di quartiere - Opere di viabilità urbana anche fuori comparto - Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	- Ammesse in quota max (%) della Slp: c.2 (20), d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), g.2 (50), g.3, g.5 (50). - Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	- D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici - ☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale - ☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche - ☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	- 4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni - 3 ☒ Fattibilità con consistenti limitazioni - 2 ☐ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	- 1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media - 4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI: Parcheggi residenziali (P) –

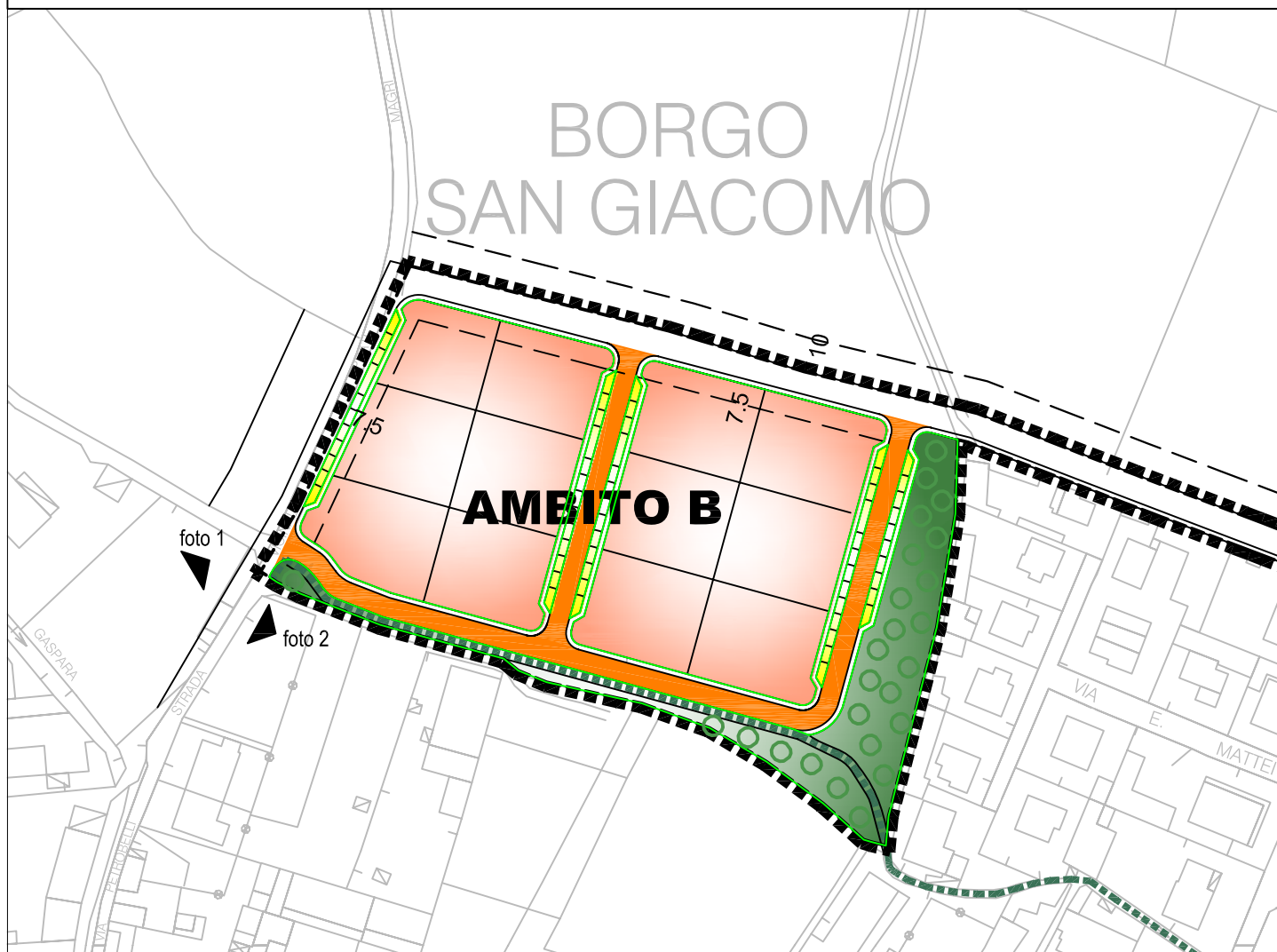
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso
ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Parcheggi

Viabilità interna

S. intervento	mq. 22.420
S. strade urbane quartiere	mq. 3.210
S. territoriale	mq. 19.210
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 6.723
Ab/teorici = S.l.p./33.33	202
SP2-AV (mq.2.776)-SP2-PC (mq.434)-SP4-P (mq.830)-20mq/ab	mq. 4.040
S. fondiaria	mq. 11.950
S. strade interne	mq. 3.220



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)
Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

B

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "B1"**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via Binetti
Obiettivi della trasformazione	-	Conferma di ambito già previsto dal P.R.G. a completamento del sistema residenziale esistente
	-	Previsione nuova viabilità per sistemare la mobilità della zona - allargamento Via Binetti – muro verde con alberi
	-	Pista ciclo-pedonale (PC)
	-	Possibilità di realizzazioni anche in più comparti funzionali
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	-	Residenziale
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	Si - Superficie d' intervento: m ² 21.960
	-	Strade urbane di quartiere: m ² 3.108
	-	St - Superficie territoriale: m ² 18.852
	-	Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m ² 12.113
	-	Slp: 0,35 m ² di St: m ² 6.598
	-	Ab/teorici = Slp/33,33: n° 198
	-	SP2 (AV mq.1.100)-SP4 (P mq.1.300) (12,12mq/ab): m ² 2.400
	-	Strade interne: m ² 4.339
Criteri di negoziazione	-	Cessione gratuita degli standard minimi comunali
	-	Applicazione standard di qualità con formazione strada urbana di quartiere
	-	Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici con alberi d'alto fusto e lungo nuova viabilità
	-	Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini
	-	Altezza massima: 3 piani fuori terra
	-	Studio di viabilità della zona
	-	Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	-	Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità	-	Cessione degli standard e delle aree per le nuove strade
	-	Opere di viabilità urbana anche fuori comparto
	-	Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della Slp: c.2 (20), d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), g.2 (50), g.3, g.5 (50).
	-	Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici
	-	☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale
	-	☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche
	-	☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni
	-	3 ☒ Fattibilità con consistenti limitazioni
	-	2 ☐ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media
	-	4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

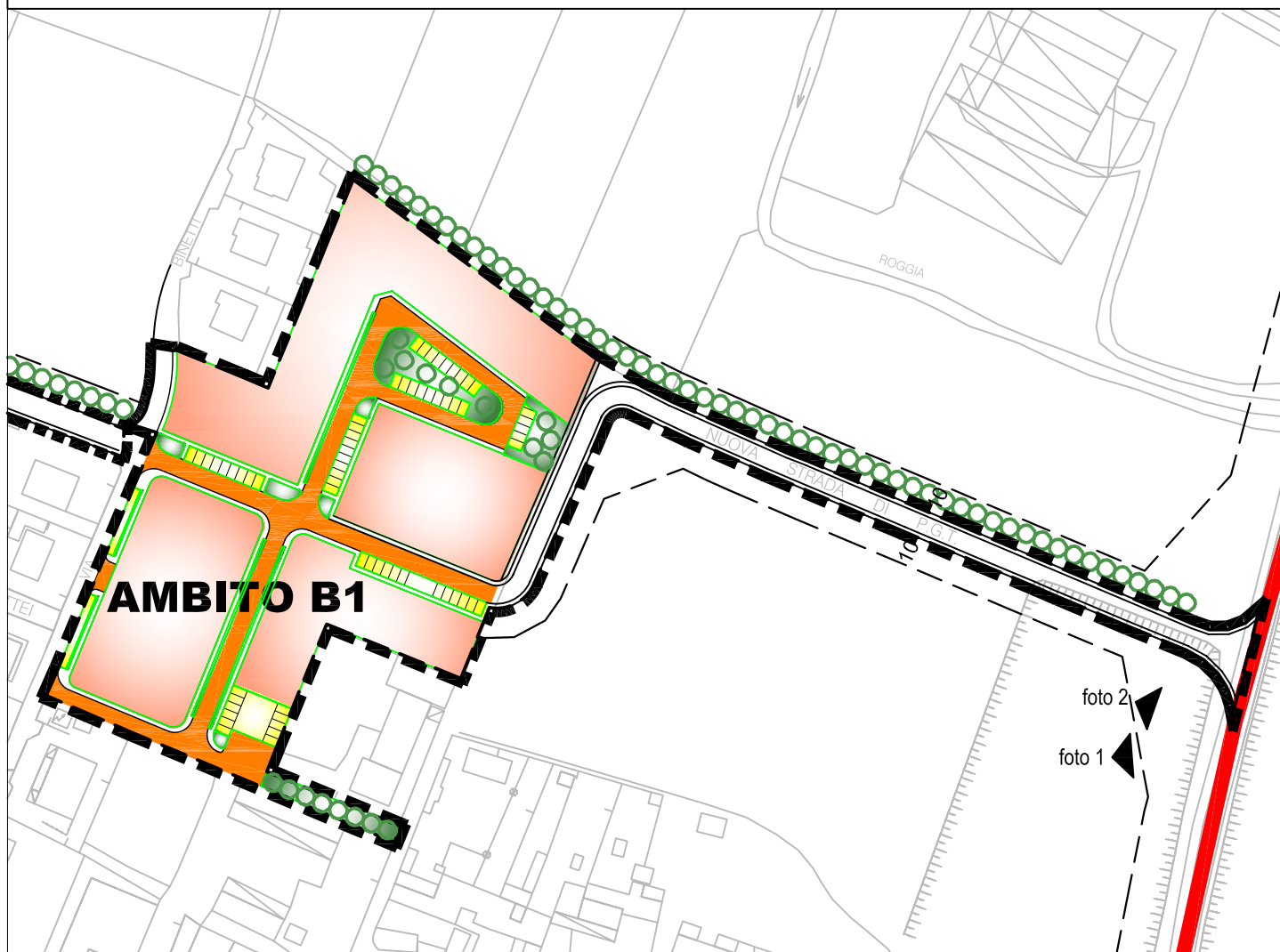
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

Parcheggi

S. intervento	mq. 21.960
S. strade urbane quartiere	mq. 3.108
S. territoriale	mq. 18.852
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 6.598
Ab/teorici = S.l.p./33.33	198
SP2-AV (mq.1.100) - SP4-P (mq.1.300) - 12.12 mq/ab.	mq. 2.400
S. fondiaria	mq. 12.113
S. strade interne	mq. 4.339



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)
Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

B1

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “C”**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via San Genesisio
Obiettivi della trasformazione	-	Conferma con ampliamento di ambito già previsto dal P.R.G. a completamento del sistema residenziale esistente
	-	Previsione nuova caserma Arma dei Carabinieri
	-	Possibilità di realizzazioni anche in più comparti funzionali
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	-	Residenziale
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	Si - Superficie d' intervento: m ² 12.320
	-	Strade urbane di quartiere: m ² -
	-	St - Superficie territoriale: m ² 12.320
	-	Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m ² 8.110
	-	Slp: 0,35 m ² di St: m ² 4.312
	-	Ab/teorici = Slp/33,33: n° 129
	-	SP2 (AV mq.103) - SP3 (AI mq.2.037) –
	-	SP4 (P mq. 750) (22,4 mq/ab): m ² 2.890
	-	Strade interne: m ² 1.320
Criteri di negoziazione	-	Cessione gratuita degli standard minimi comunali
	-	Applicazione standard di qualità con cessione dell'area per la nuova caserma
	-	Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici con alberi d'alto fusto e lungo nuova pista ciclabile
	-	Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini
	-	Altezza massima: 3 piani fuori terra
	-	Studio di viabilità della zona
	-	Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	-	Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità	-	Cessione degli standard e delle aree per le nuove strade
	-	Opere di viabilità urbana anche fuori comparto
	-	Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della Slp: c.2 (20), d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), g.2 (50), g.3, g.5 (50).
	-	Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici
	-	☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale
	-	☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche
	-	☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni
	-	3 ☒ Fattibilità con consistenti limitazioni
	-	2 ☐ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media
	-	4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

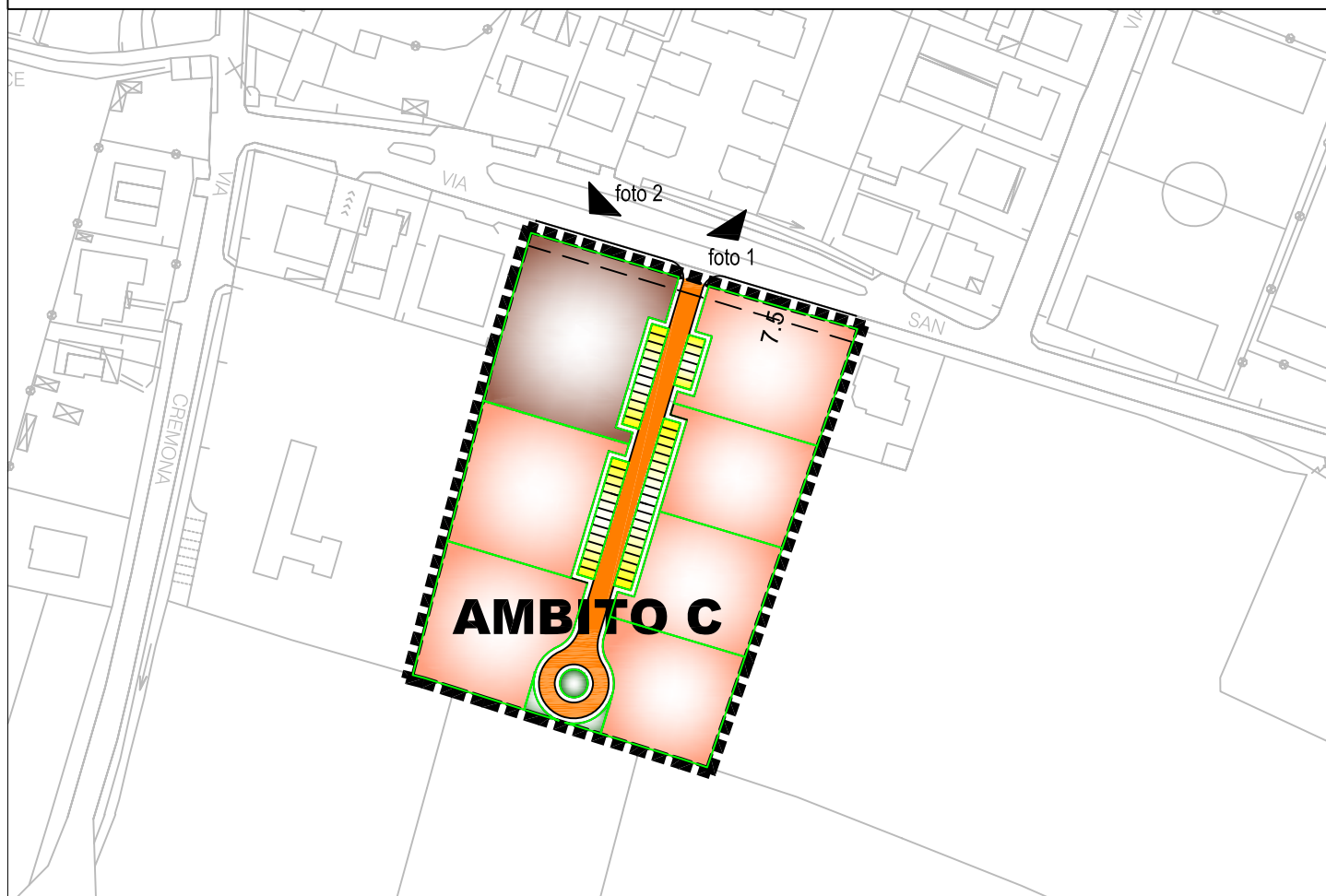
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



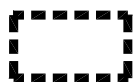
foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Verde attrezzato



Concentrazione fondiaria



Caserma Arma Carabinieri



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

Parcheggi

S. intervento	mq. 12.320
S. territoriale	mq. 12.320
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 4.312
Ab/teorici = S.l.p./33.33	129
SP - (22.4 mq/ab.)	mq. 2.890
di cui:	
SP2 - Area verde	mq. 103
SP3 - Area caserma C.C.	mq. 2.037
SP4 - Parcheggi	mq. 750
S. fondiaria	mq. 8.110
S. strade interne	mq. 1.320



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)

Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

C

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “D1”**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via Kennedy – Via 1° Maggio
Obiettivi della trasformazione	-	Completamento del sistema residenziale esistente Completamento della viabilità del quartiere di Via 1° Maggio Allargamento del tronco di strada di collegamento tra Via Kennedy e Via 1° Maggio
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	-	Residenziale
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	Si - Superficie d' intervento: m ² 10.695 Strade urbane di quartiere: m ² - St - Superficie territoriale: m ² 10.695 Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m ² 6.245 SIp:0,35 m ² di St: m ² 3.743 Ab/teorici = SIp/33,33: n° 112 SP2 (AV mq. 1.382) - SP4(P mq. 858) - 20 mq/ab: m ² 2.240 Strade interne: m ² 2.210
Criteri di negoziazione	-	Cessione gratuita degli standard minimi comunali Cessione area per la viabilità Applicazione standard di qualità Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici con alberi d'alto fusto Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini Altezza massima: 3 piani fuori terra Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	-	Obbligo di Piano di Lottizzazione
Livello di priorità	-	Cessione degli standard e delle aree per le nuove strade Opere di viabilità urbana anche fuori comparto Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della SIp: c.2 (20), d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), g.2 (50), g.3, g.5 (50). Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici ☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale ☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche ☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni 3 ☐ Fattibilità con consistenti limitazioni 2 ☒ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media 4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

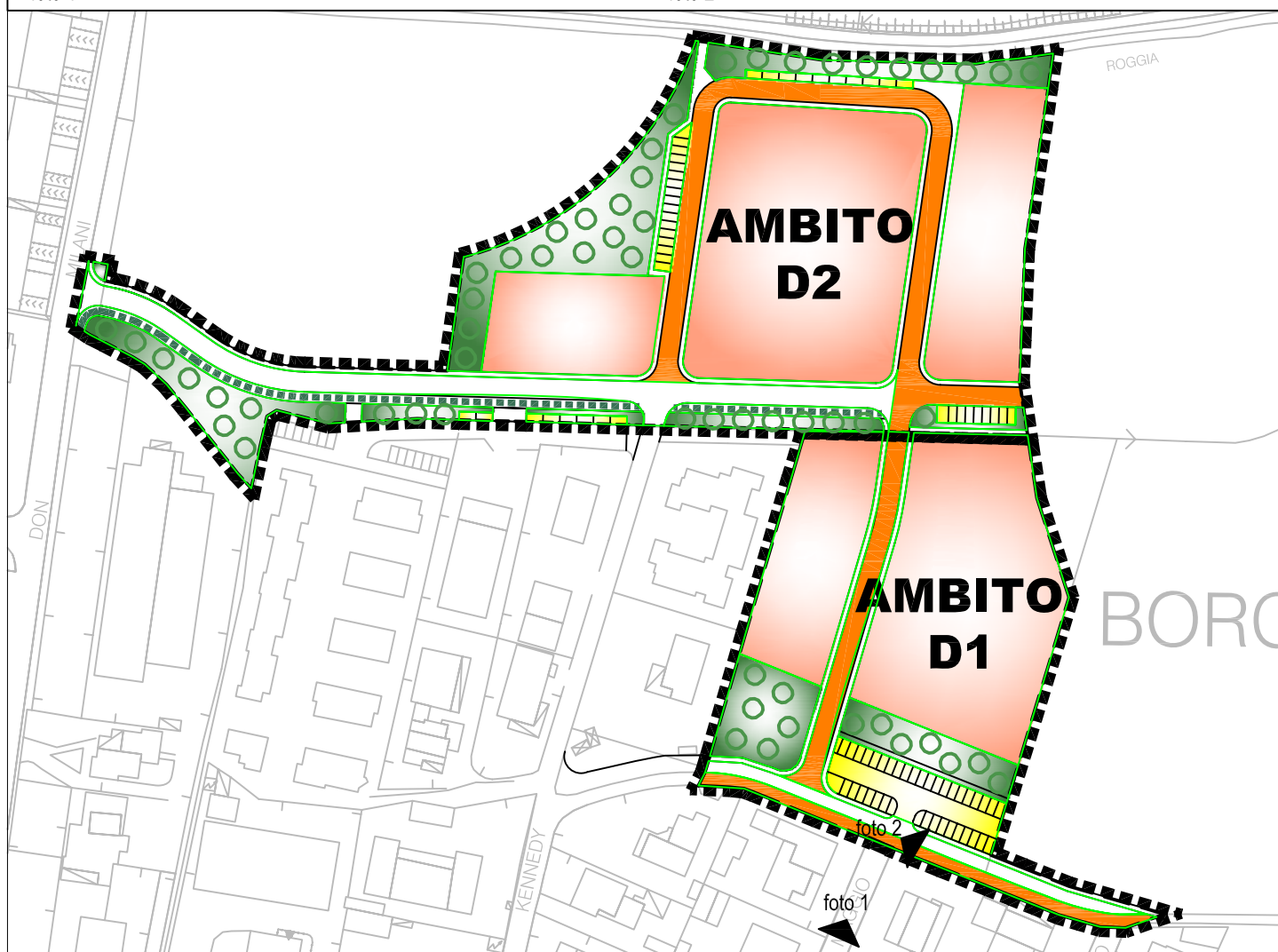
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



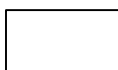
foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Parcheggi

Viabilità interna

S. intervento	mq. 10.695
S. strade urbane quartiere	mq.
S. territoriale	mq. 10.695
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 3.743
Ab/teorici = S.l.p./33.33	112
SP2-AV (mq.1.382) - SP4-P (mq.858) - 20 mq/ab.	mq. 2.240
S. fondiaria	mq. 6.245
Strade interne	mq. 2.210



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)
Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

D1

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “D2”**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via Don Milani - Via Kennedy – Via 1° Maggio
Obiettivi della trasformazione	-	Completamento del sistema residenziale esistente
	-	Completamento della viabilità del quartiere di Via 1° Maggio e collegamento con Via Don Dilani
	-	Percorso ciclo –pedonale da Via Don Dilani a Via 1° Maggio
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	-	Edilizia economico - popolare
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	Si - Superficie d' intervento: m ² 18.430
	-	Strade urbane di quartiere: m ² 1.580
	-	St - Superficie territoriale: m ² 16.850
	-	Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m ² 8.865
	-	Slp:0,35 m ² di St: m ² 5.897
	-	Ab/teorici = Slp/33,33: n° 177
	-	SP2 (AV mq.3.697) - SP2 (PC mq. 478) -
	-	SP4 (P mq.560) - 26.7 mq/ab: m ² 4.735
	-	Strade interne: m ² 3.250
Criteri di negoziazione	-	Intervento diretto dell'Amministrazione comunale
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici con alberi d'alto fusto
	-	Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, case a schiera
	-	Altezza massima: 3 piani fuori terra
	-	Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	-	Piano di Zona Leggi 167/865
Livello di priorità	-	Cessione degli standard e delle aree per le nuove strade
	-	Opere di viabilità urbana anche fuori comparto
	-	Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della Slp:
	-	Non ammesse: a.2, a.3, B, C, D, E, F, G, H, I, L.
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☒ Beni paesaggistici
	-	☒ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale
	-	☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche
	-	☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni
	-	3 ☐ Fattibilità con consistenti limitazioni
	-	2 ☒ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media
	-	4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

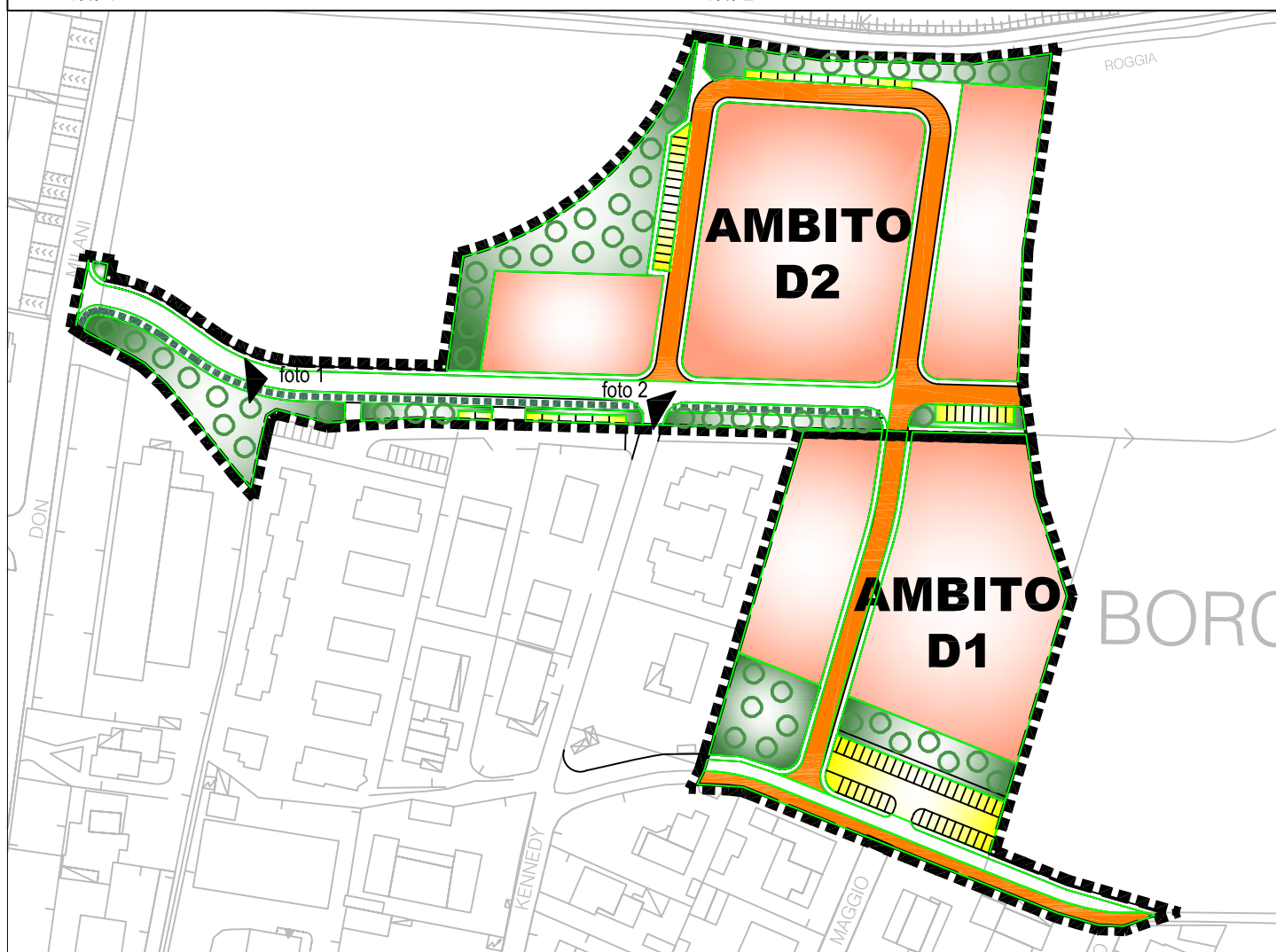
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Parcheggi

Viabilità interna

S. intervento	mq. 18.430
S. strade urbane quartiere	mq. 1.580
S. territoriale	mq. 16.850
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 5.897
Ab/teorici = S.l.p./33,33	177
SP2-AV (mq.3.697) - SP2-PC (mq.478) SP4-P (mq.560)	mq. 4.735
S. fondiaria	mq. 8.865
Strade interne	mq. 3.250



Comune di Borgo S. Giacomo (BS)
Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

D2

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “E”**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via G. Matteotti – Via G. Borsellino
Obiettivi della trasformazione	-	Formazione giardino attrezzato di quartiere (AV)
	-	Percorso ciclo - pedonale
	-	Recupero ex cascina dismessa “Fienil del Moro”
Destinazione d’uso principale (art. 13 – a1)	-	Residenziale
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	Si - Superficie d’ intervento: m ² 10.830
	-	St - Superficie Piano di Recupero: m ² 4.070
	-	Slp: definita Piano di Recupero m ² 1.600
	-	Ab/teorici = Slp/33,33: n° 48
	-	SP2 (AV mq.6.000) - SP2 (PC mq.218) - 129.5 m ² /ab) m ² 6.218
	-	Strade interne: m ² 542
Criteri di negoziazione	-	Cessione gratuita degli standard minimi comunali
	-	Applicazione standard di qualità con formazione giardino attrezzato di quartiere e pista ciclo - pedonale
	-	Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell’intero comparto
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione con alberi d’alto fusto
	-	Tutela patrimonio storico: recupero caratteri tipologici e matrici (vedi edificio 18 – Allegato 5g del PdR)
	-	Tipologie edilizie: casa a corte
	-	Altezza max 2 piani fuori terra
	-	Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR
Individuazione strumenti attuativi	-	Obbligo di Piano di Recupero
Livello di priorità	-	Cessione degli standard
	-	Opere di viabilità urbana anche fuori comparto
	-	Realizzazione edilizia nel secondo quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d’uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della Slp: c.2 (20), d.6 (30), e.2 (30), g.3, g.5 (50)
	-	Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, H, I, L.
Vincoli presenti nell’ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☒ Beni paesaggistici
	-	☐ Reticolo idrico ☐ Rispetto stradale
	-	☐ Interesse archeologico ☒ Visuali panoramiche
	-	☐ Pozzi ☐ Linee elettriche
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni
	-	3 ☐ Fattibilità con consistenti limitazioni
	-	2 ☒ Fattibilità con modeste limitazioni
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media
	-	4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

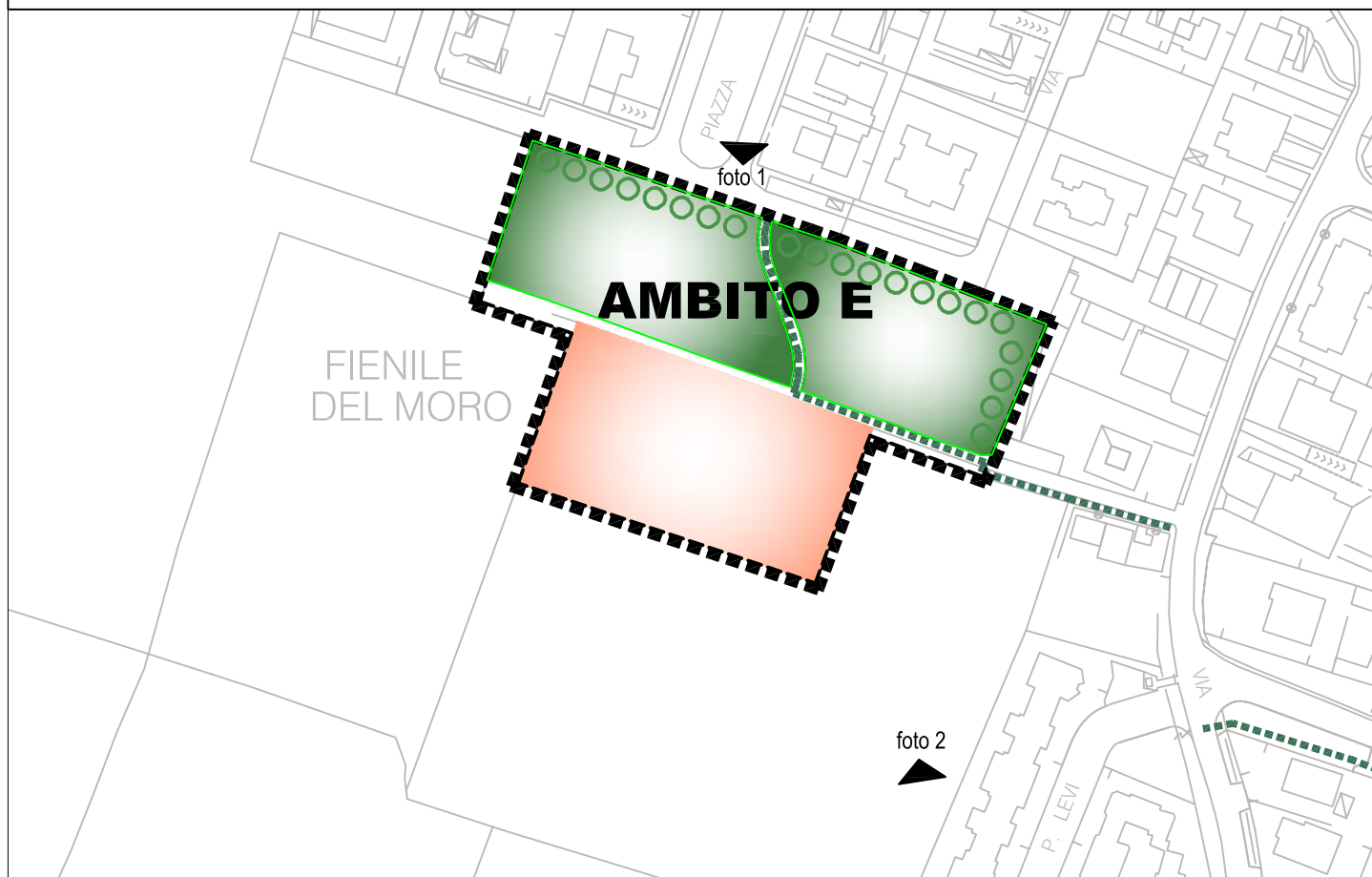
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



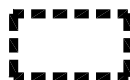
foto 1



foto 2



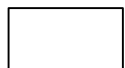
Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



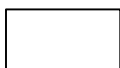
Concentrazione fondiaria



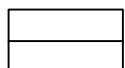
Verde attrezzato



Piano di Recupero



Parcheggi



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

S. intervento	mq. 10.830
St. Sup. Piano di Recupero	mq. 4.070
S.I.p. definita Piano di Recupero	mq. 1.600
Ab/teorici = S.I.p./33.33	48
SP2-AV (mq.6.000) SP2-PC (mq.218) - 129.5 mq/ab.	mq. 6.218
Strade interne	mq. 542



Comune di Borgo S. Giacomo (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di Trasformazione

E

Scala 1:2000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "F"**Borgo San Giacomo**

Localizzazione:	-	Via Seriola																								
Obiettivi della trasformazione	-	Conferma dell'ambito già previsto dal P.R.G. a completamento del sistema residenziale esistente con formazione giardino attrezzato di quartiere (AV)																								
	-	Formazione di pista ciclabile (PC) in fregio a Via Seriola																								
Destinazione d'uso principale (art. 13 – a1)	-	Residenziale																								
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	-	<table> <tr> <td>Si - Superficie d' intervento:</td><td>m²</td><td>12.600</td></tr> <tr> <td>Strade urbane di quartiere:</td><td>m²</td><td>-</td></tr> <tr> <td>St - Superficie territoriale:</td><td>m²</td><td>12.600</td></tr> <tr> <td>Sf - Superficie concentrazione fondiaria:</td><td>m²</td><td>7.693</td></tr> <tr> <td>Slp: 0,35 m² di St</td><td>m²</td><td>4.410</td></tr> <tr> <td>Ab/teorici = Slp/33,33:</td><td>n°</td><td>132</td></tr> <tr> <td>SP2 (AV mq.1.864)-SP4 (P mq. 512)-18 mq/ab :</td><td>m²</td><td>2.376</td></tr> <tr> <td>Strade interne:</td><td>m²</td><td>2.531</td></tr> </table>	Si - Superficie d' intervento:	m ²	12.600	Strade urbane di quartiere:	m ²	-	St - Superficie territoriale:	m ²	12.600	Sf - Superficie concentrazione fondiaria:	m ²	7.693	Slp: 0,35 m ² di St	m ²	4.410	Ab/teorici = Slp/33,33:	n°	132	SP2 (AV mq.1.864)-SP4 (P mq. 512)-18 mq/ab :	m ²	2.376	Strade interne:	m ²	2.531
Si - Superficie d' intervento:	m ²	12.600																								
Strade urbane di quartiere:	m ²	-																								
St - Superficie territoriale:	m ²	12.600																								
Sf - Superficie concentrazione fondiaria:	m ²	7.693																								
Slp: 0,35 m ² di St	m ²	4.410																								
Ab/teorici = Slp/33,33:	n°	132																								
SP2 (AV mq.1.864)-SP4 (P mq. 512)-18 mq/ab :	m ²	2.376																								
Strade interne:	m ²	2.531																								
Criteri di negoziazione	-	Cessione gratuita degli standard minimi comunali Applicazione standard di qualità Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto																								
Criteri di intervento	-	Tutela paesaggistica: piantumazione sui parcheggi pubblici con alberi d'alto fusto Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, a schiera o condomini Altezza massima: 3 piani fuori terra Spostamento linea elettrica M.T. e B.T. Al piano esecutivo deve essere allegata una relazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;																								
Criteri di perequazione e compensazione	-	Vedi relazione allegata al DdP, al PdS e al PdR																								
Individuazione strumenti attuativi	-	Obbligo di Piano di Lottizzazione																								
Livello di priorità	-	Cessione degli standard e delle aree per le nuove strade Opere di viabilità urbana anche fuori comparto Realizzazione edilizia in dieci anni di cui 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP																								
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	-	Ammesse in quota max (%) della Slp: c.2 (20), d.1 (20), d.6 (50), e.2 (20), g.2 (50), g.3, g.5 (50). Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.4, H, I, L.																								
Vincoli presenti nell'ambito (art. 15)	-	D.Lgv 42/2004 ☐ Beni culturali ☐ Beni paesaggistici ☐ Reticolo idrico ☒ Rispetto stradale ☐ Interesse archeologico ☐ Visuali panoramiche ☒ Pozzi ☒ Linee elettriche																								
Classe di fattibilità geologica (art. 16)	-	4 ☐ Fattibilità con gravi limitazioni 3 ☒ Fattibilità con consistenti limitazioni 2 ☒ Fattibilità con modeste limitazioni																								
Gradi di sensibilità paesistica (art. 18)	-	1 ☐ Molto bassa 2 ☐ Bassa 3 ☐ Media 4 ☒ Alta 5 ☐ Molto alta																								

SP.1 – ISTRUZIONE (I):

SP.2 – VERDE E SPORT: Aree verdi (AV), Aree a parchi e corridoi ecologici (AP), Centri sportivi (CS), Piste ciclabili (PC),

SP.3 – ATTREZZATURE COMUNI: Teatri (T), Biblioteche (B), Musei (M), Attività Religiose (AR), Centri Ricreativi (CR), Attività Assistenziali (AS), Attività Culturali (AC), Attività Istituzionali (AI),

SP.4 – PARCHEGGI ZONE RESIDENZIALI : Parcheggi residenziali (P) –

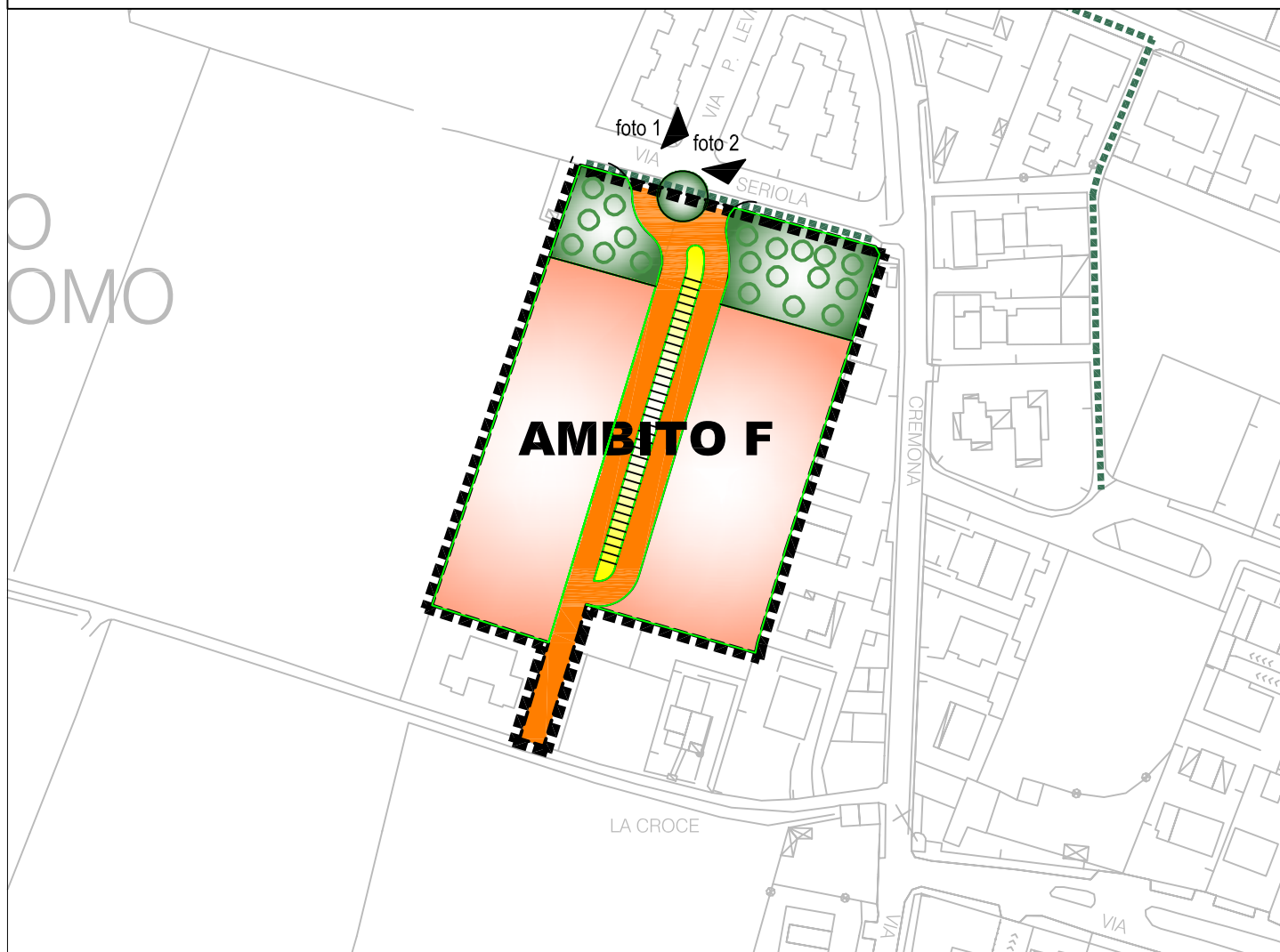
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

Parcheggi

S. intervento	mq. 12.600
S. territoriale	mq. 12.600
S.l.p. 0.35 mq S.t.	mq. 4.410
Ab/teorici = S.l.p./33.33	132
SP2-AV (mq.1.864) - SP4-P(mq.512) - (18 mq/ab.)	mq. 2.376
S. fondiaria	mq. 7.693
S. strade interne	mq. 2.531



Comune di Borgo S. Giacomo (BS) Piano di Governo del Territorio



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

F

Scala 1:2000