

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

Localizzazione:	- Zona PIP 3 e 4 – Via 8 Marzo – Via dell'Ecologia
Obiettivi della trasformazione	- Completamento del sistema produttivo e della viabilità esistenti - Completamento della viabilità
Destinazione d'uso principale (art. 13 – e4, e5)	- Produttiva
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	- Si - Superficie d' intervento: m² 12.330 - Strade urbane di quartiere: m² - St - Superficie territoriale: m² 12.330 - Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m² 7.780 - Sc - Superficie coperta: 0,60 m²/m². di Sf. m² 4.668 - SIp :1,00 m²/m² di Sf m² 7.780 - Superficie a standard minimi comunali: SP5 (VP) 20% di S. coperta m² 975 - Strade interne: m² 3.575
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 - 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; - Consentire il solo ampliamento dell'isola ecologica, previa predisposizione di 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 la viabilità
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) –

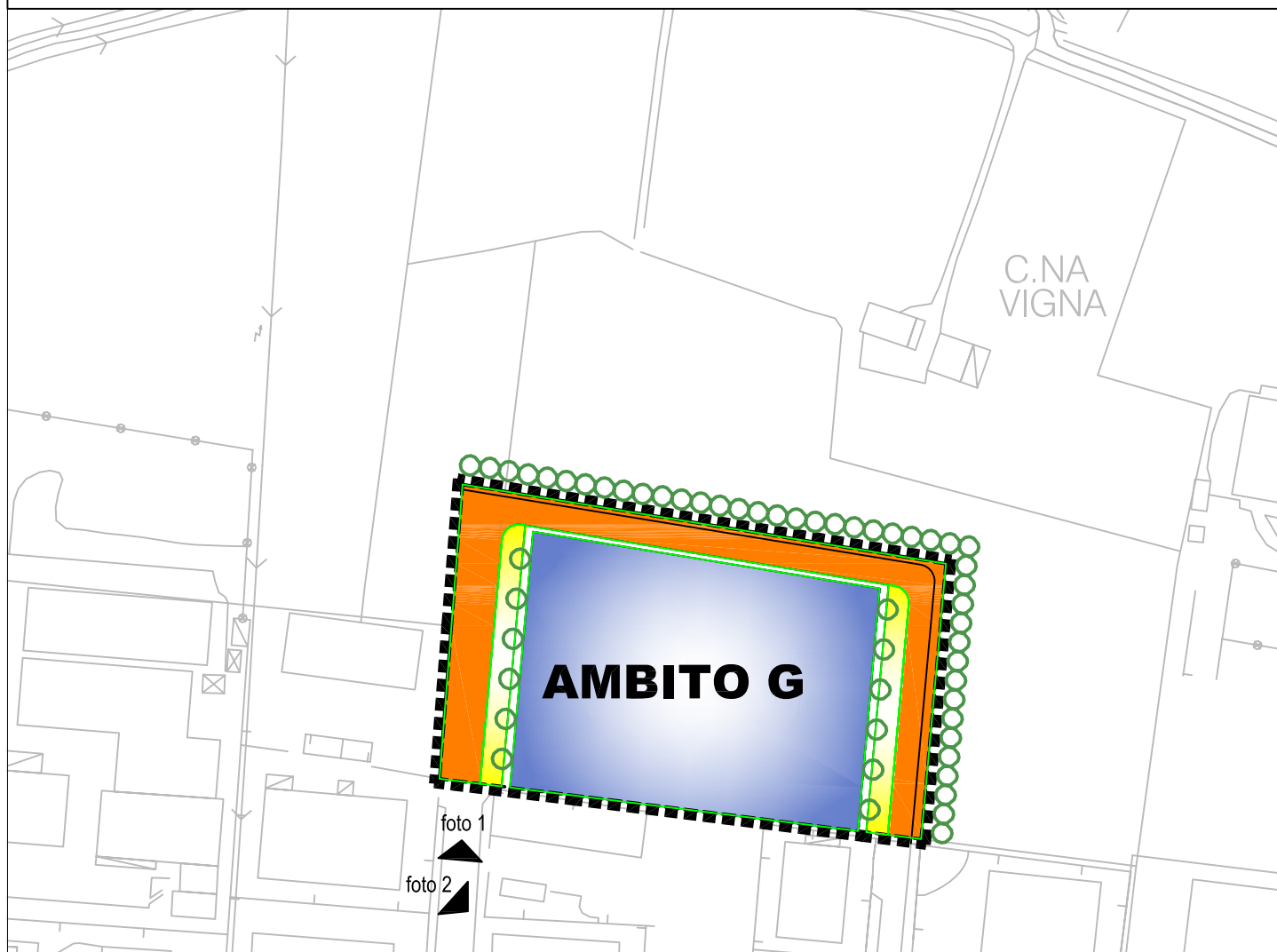
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



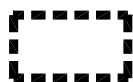
foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere

Viabilità interna



Parcheggi

S. intervento	mq. 12.330
S. territoriale	mq. 12.330
S. fondiaria	mq. 7.780
S. coperta (0.60 mq. S.f.)	mq. 4.668
SP5 - Aree verdi + parcheggi	mq. 934
S. strade interne	mq. 3.616



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



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

G

Scala 1:2000

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

Localizzazione:	- Zona PIP - Strada Provinciale N. 11
Obiettivi della trasformazione	- Completamento del sistema produttivo e della viabilità esistenti - Possibilità di realizzazione attraverso più comparti funzionali - Cessione di quota (50% SIp) di area all'Amministrazione Comunale per attuare il PIP 6, compensazioni e per offrire nuove opportunità agli operatori locali
Destinazione d'uso principale (art. 13 – e4, e5)	- Produttiva
Indici urbanistici edilizi: (art. 12)	- Si - Superficie d' intervento: m ² 67.550 - Strade urbane di quartiere: m ² - - St - Superficie territoriale: m ² 67.550 - Sf - Superficie concentrazione fondiaria: m ² 47.970 - Sc - Superficie coperta: 0,60 m ² /m ² . di Sf. m ² 28.782 - SIp :1,00 m ² /m ² di Sf m ² 47.970 - Superficie a standard minimi comunali SP5 (VP) 20% di S. coperta m ² 9.750 - Strade interne: m ² 9.830
Criteri di negoziazione	- Cessione gratuita degli standard minimi comunali - Applicazione standard di qualità con scomputo area per PIP 6 - 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 - 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;
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 - Cessione area produttiva al Comune pari al 50% della Sf - Realizzazione edilizia nei dieci anni di cui al 50% con ambito funzionale nel quinquennio di validità del DdP
Destinazioni d'uso compatibili (art. 13)	- Ammesse in quota max (%) della SIp: a.3 (max 2 alloggi da 150 m ² di SIp per lotto), c.3 (20), d.1 (20) non alimentari, d.2 (max 1500 m ² 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) –

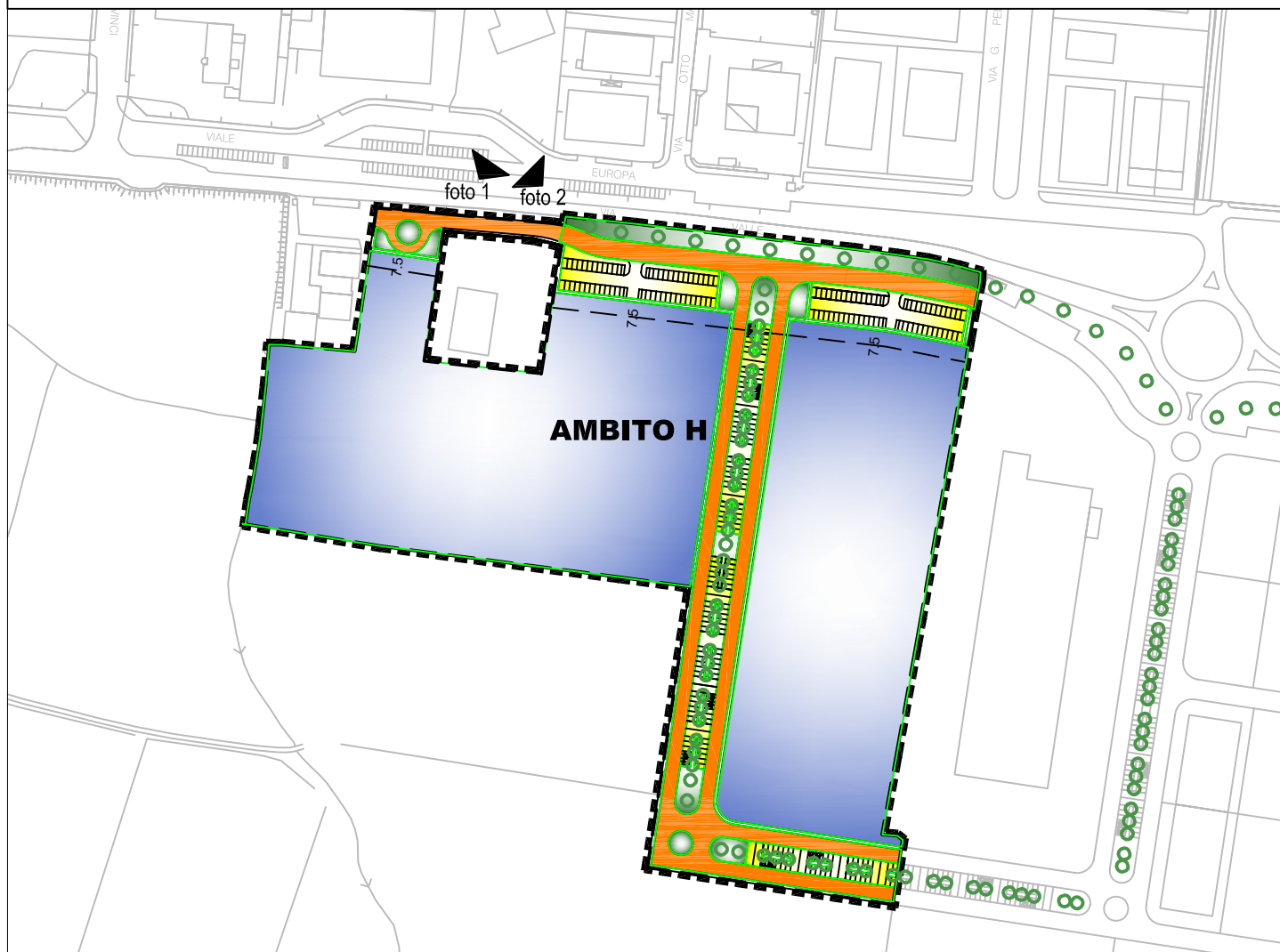
SP.5 – VERDE E PARCHEGGI ZONE PRODUTTIVE: Verde e parcheggi zone produttive (VP)



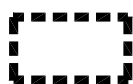
foto 1



foto 2



Legenda



Perimetro Ambito



Percorso ciclo-pedonale



Concentrazione fondiaria



Verde attrezzato



Viabilità di quartiere



Viabilità interna

Parcheggi

S. intervento	mq. 67.550
S. territoriale	mq. 67.550
S. fondiaria	mq. 47.970
S. coperta (0.60 mq. S.f.)	mq. 28.782
SP5 - Aree verdi + parcheggi	mq. 9.750
S. strade interne	mq. 9.830



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



DdP

PdS

PdR

Ambito di
Trasformazione

H

Scala 1:5000