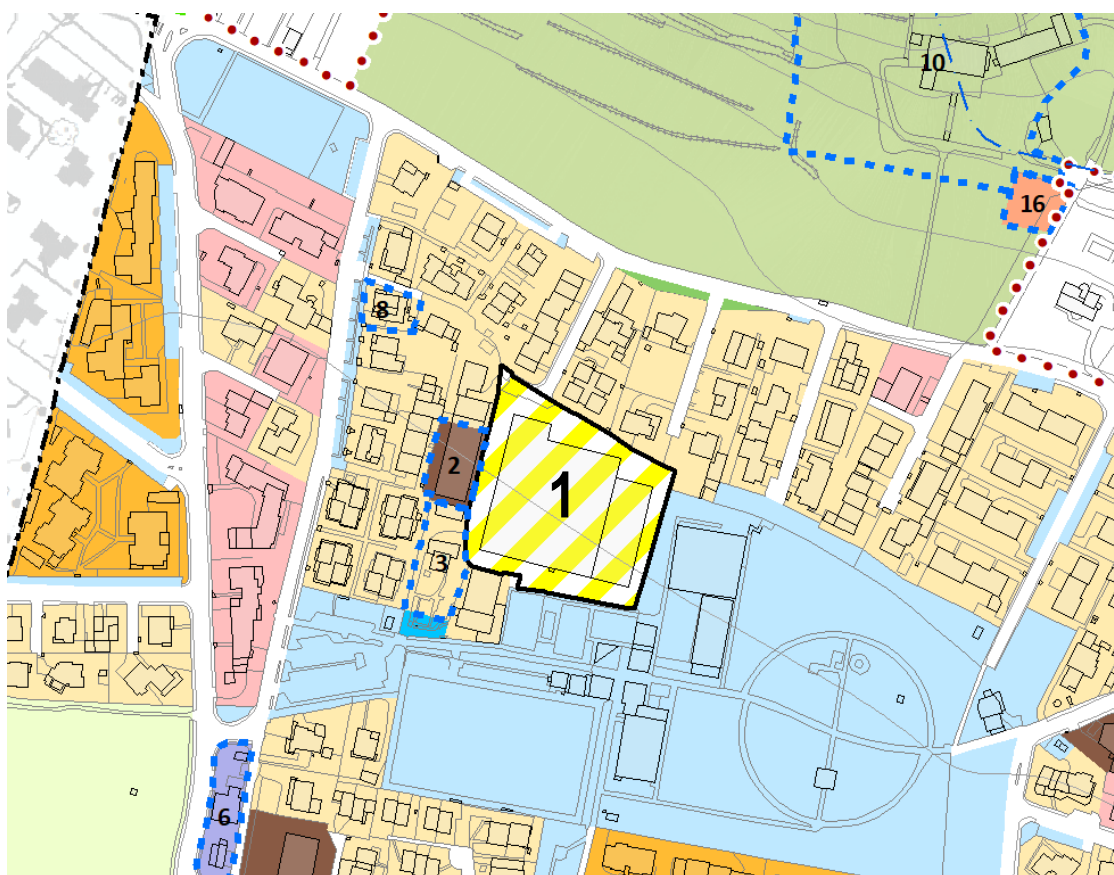


Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

Ad ovest del nucleo di antica formazione di Bovezzo, con accesso principale dalla via Cesare Battisti (principale asse viario di collegamento con Concesio). I lati nord ed ovest confinano con ambiti residenziali consolidati. I lati sud ed est sono definiti dal centro sportivo – parco “Il aprile”.

Inquadramento urbanistico

Si tratta della riproposizione di una previsione urbanistica previgente, individuata nel Prg come “Comparto di intervento n° 01 - Tanghetti - Parco comunale” (destinazione residenziale). Si tratta di un'area sulla quale insistono attualmente edifici a destinazione produttiva. Viene introdotta una modifica in riduzione al perimetro già individuato dal Prg.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3f – Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi.

Sismicità del territorio

Scenari per i quali risulta un F_a maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente classe 3 – media, parzialmente classe 5 – molto alta (presunto tracciato acquedotto romano), parzialmente (esigua porzione sud-ovest) classe 2 - bassa.

Obiettivi della trasformazione

Eliminazione della presenza degli edifici produttivi esistenti incongrui con il contesto e riqualificazione urbanistica dell'area.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.18.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.130 mq;
- U.T. ammesso: 0,62 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 5.700 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: $slp \times 3$): 17.100 mc;
- altezza massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- eliminazione degli edifici produttivi esistenti al fine di un migliore inserimento urbanistico dell'ambito;
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Norma particolare

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico.

In merito alla presenza della componente "presunto acquedotto romano", si raccomandano: la salvaguardia dell'impianto planovolumetrico, la salvaguardia e recupero dei caratteri matrici e formali, la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc... La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).