



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

DOCUMENTO DI PIANO

A 4.1

Disciplina Ambiti di Trasformazione

-

giugno 2017
dicembre 2017 - aggiornamento a seguito 2^a Conferenza V.A.S.
aggiornamento a seguito controdeduzioni alle osservazioni
(delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2018)
modificato ai sensi art. 13 comma 14 bis L.R. n.12/2005 e s.m.i.
(delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25/03/2019)

Progettista:
Architetto Matteo Riva - Bergamo

VERSIONE AGGIORNATA 2019

ALLEGATO

DISCIPLINA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

Ambito AT1

AT1 comparto "a"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale (ST):	m ² 6.118
Superficie lorda (SL):	m ² 1.500
Dimensione delle aree:	
- area residenziale	m ² 3.536
- area a verde pubblico	m ² 2.582
Indice di copertura (IC):	30%
Altezza degli edifici:	9,00 mt
Indice di permeabilità (IPT):	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo

Prescrizioni:

- previsione di un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il confine a Sud, inoltre tra l'area a destinazione industriale e l'area a destinazione residenziale è da prevedere la realizzazione di una fascia a verde con filari alberati;
- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste. Dovrà essere garantita l'accessibilità al verde pubblico.

Ambito AT2

AT2 comparto "a"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale (ST):	m ² 1.077
Indice edificabilità territoriale (IT):	m ² / m ² 0,25
Superficie lorda (SL):	m ² 270
Dotazione di standard minima:	m ² 284
di cui:	
- parcheggio	m ² 260
Altezza degli edifici:	6,50 mt
Indice di copertura(IC):	30%
Indice di permeabilità (IPT):	30%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

- la trasformazione è finalizzata oltre che al completamento dell'area anche ad ampliare la dotazione del parcheggio posto a sud del comparto;
- la nuova edificazione potrà attivarsi a seguito di convenzionamento, rispettando le operazioni descritte e secondo le seguenti modalità: dovrà essere ceduto il sedime da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di m² 260.

AT2 comparto "c"

Destinazione principale:	residenziale
Superficie territoriale (ST):	m ² 960
Indice edificabilità territoriale (IT):	m ² / m ² 0,50
Superficie lorda (SL):	m ² 480
Dotazione standard minima:	m ² 173
Altezza degli edifici:	6,50 mt
Indice di copertura (IC):	30%
Indice di permeabilità (IPT):	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo / permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

- la trasformazione si pone l'obiettivo di ridisegnare l'assetto dell'area, arretrando l'edificazione esistente al fine di creare condizioni di maggiore sicurezza e visibilità stradale. Nell'attribuzione dell'IT si è ricompreso il maggior onere di abbattimento degli edifici. In fase di progettazione dovranno essere definiti, e quindi ceduti, i sedimi che concorreranno alla configurazione dei nuovi spazi viari.

Ambito AT7

L'ambito a destinazione industriale si ripartisce in quattro sotto-settori:

Ambito AT7-1

Destinazione principale:	industriale / artigianale
Superficie territoriale (ST):	m ² 8.183
Indice edificabilità territoriale (IT):	m ² / m ² 0,50
Superficie lorda (SL):	m ² 4.091
Indice di copertura (IC):	50 %
Indice di permeabilità (IPT):	15%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

Distanze:

- distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.

Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq / 3,3 mq SL).

Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

La zona urbanistica individuata con fascia di rispetto stradale concorre nel conteggio degli indici urbanistici ivi previsti.

Prescrizioni:

- la trasformazione è subordinata alla cessione di una fascia di 7 mt. sul lato nord-est (così come indicato graficamente), sino alla proprietà del mappale n. 55, costituentesi come accesso carrale all'ambito AT2; tale cessione verrà considerata a scomputo degli standard dovuti;

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-2

Destinazione principale: industriale / artigianale
Superficie territoriale (ST): m² 8.040
Indice edificabilità territoriale (IT): m²/ m² 0,50
Superficie lorda (SL): m² 4.020
Indice di copertura(IC): 50 %
Indice di permeabilità (IPT): 15%
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Distanze:

- distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.

Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq / 3,3 mq SL).

Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-3

Destinazione principale: industriale / artigianale
Superficie territoriale (ST): m² 4.520
Indice edificabilità territoriale (IT): m²/ m² 0,50
Superficie lorda (SL): m² 2.260
Indice di copertura(IC): 50 %
Indice di permeabilità (IPT): 15%
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Distanze:

- distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.

Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq / 3,3 mq SL).

Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-4

Destinazione principale:	industriale / artigianale
Superficie territoriale (ST):	m ² 4.097
Indice edificabilità territoriale (IT):	m ² / m ² 0,50
Superficie lorda (SL):	m ² 2.049
Indice di copertura(IC):	50 %
Indice di permeabilità (IPT):	15%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

Distanze:

- distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.

Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq / 3,3 mq SL).

Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.