



Regione Lombardia



Comune di Costa Valle Imagna



Provincia di Bergamo

COMUNE DI COSTA VALLE IMAGNA

Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

dott. arch. MIRKO RONCELLI

collaboratori

dott. ing. Alessandra Frosio

dott. Silvia Cividini

dott. Giselle De Minicis

Studio Paesistico

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli

Studio Geologico

STUDIO ASSOCIATO EUROGEO

Gestione Informatizzata del P.G.T.

GLOBO S.r.l.

DOCUMENTO DI PIANO

A16.1

Approvato con deliberazione del C.C. n. 8/2012 del 17.05.2012
Pubblicato sul B.U.R.L. n. Serie Avvisi e Concorsi del

SCHEDE D'AMBITO
AtR - AtP - R.P.

Revisione n.

-

Data

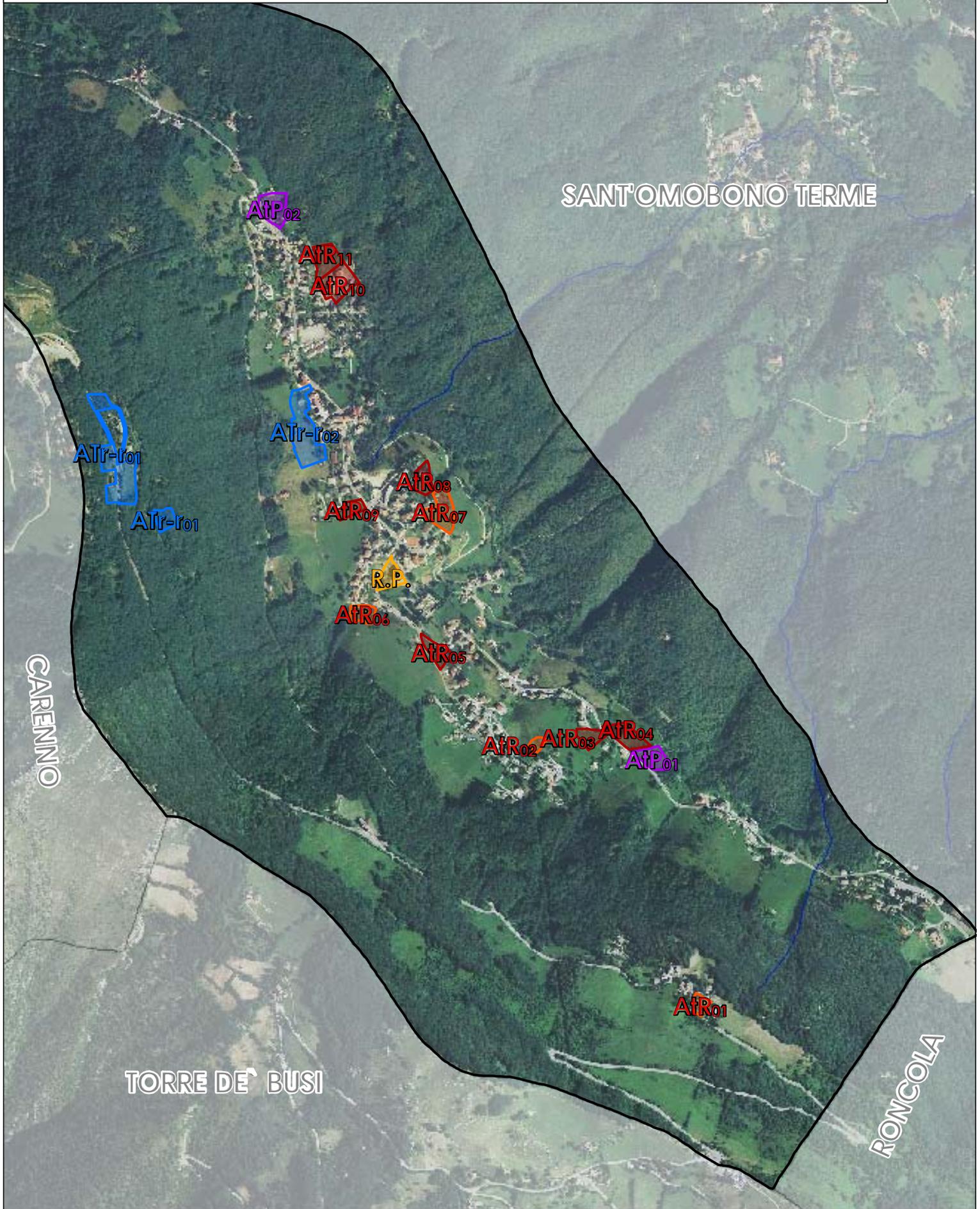
Ottobre 2012

Scala

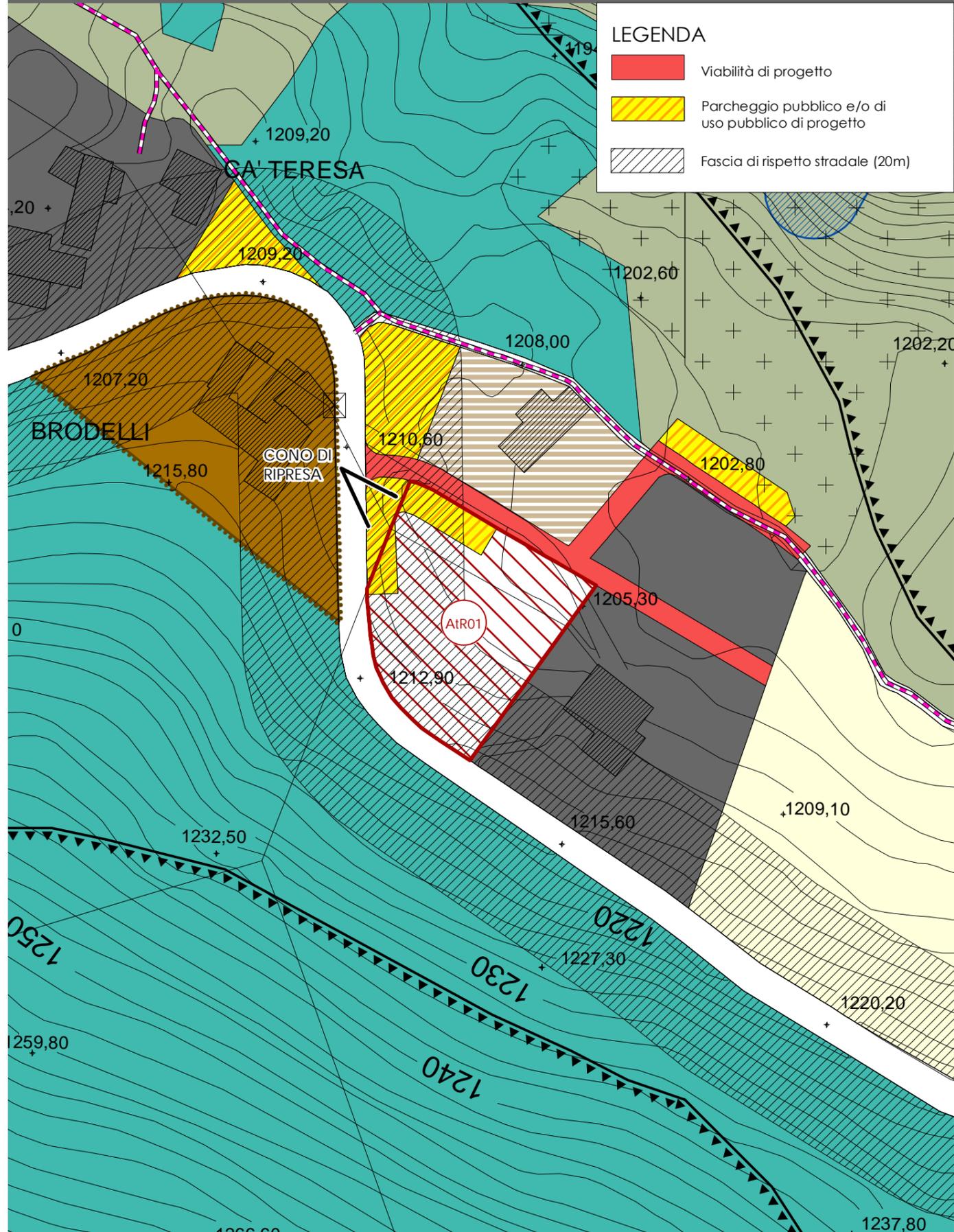
1:1.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- AtR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE di derivazione PRG
- AtR - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE di nuova previsione
- AtP - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA di nuova previsione
- R.P. - RESIDENZA PROTETTA
- AtR-r - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE MISTA (Turistico-Ricettiva) di derivazione PRG - Vedi Tavole A16_2ab



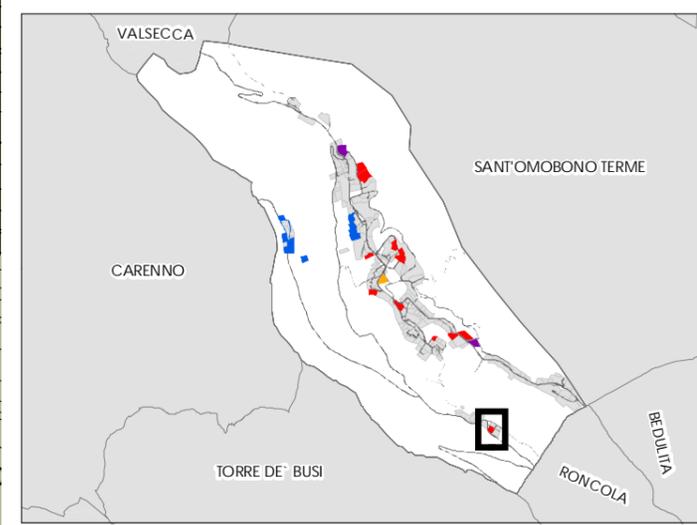
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Viabilità di progetto
- Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico di progetto
- Fascia di rispetto stradale (20m)

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

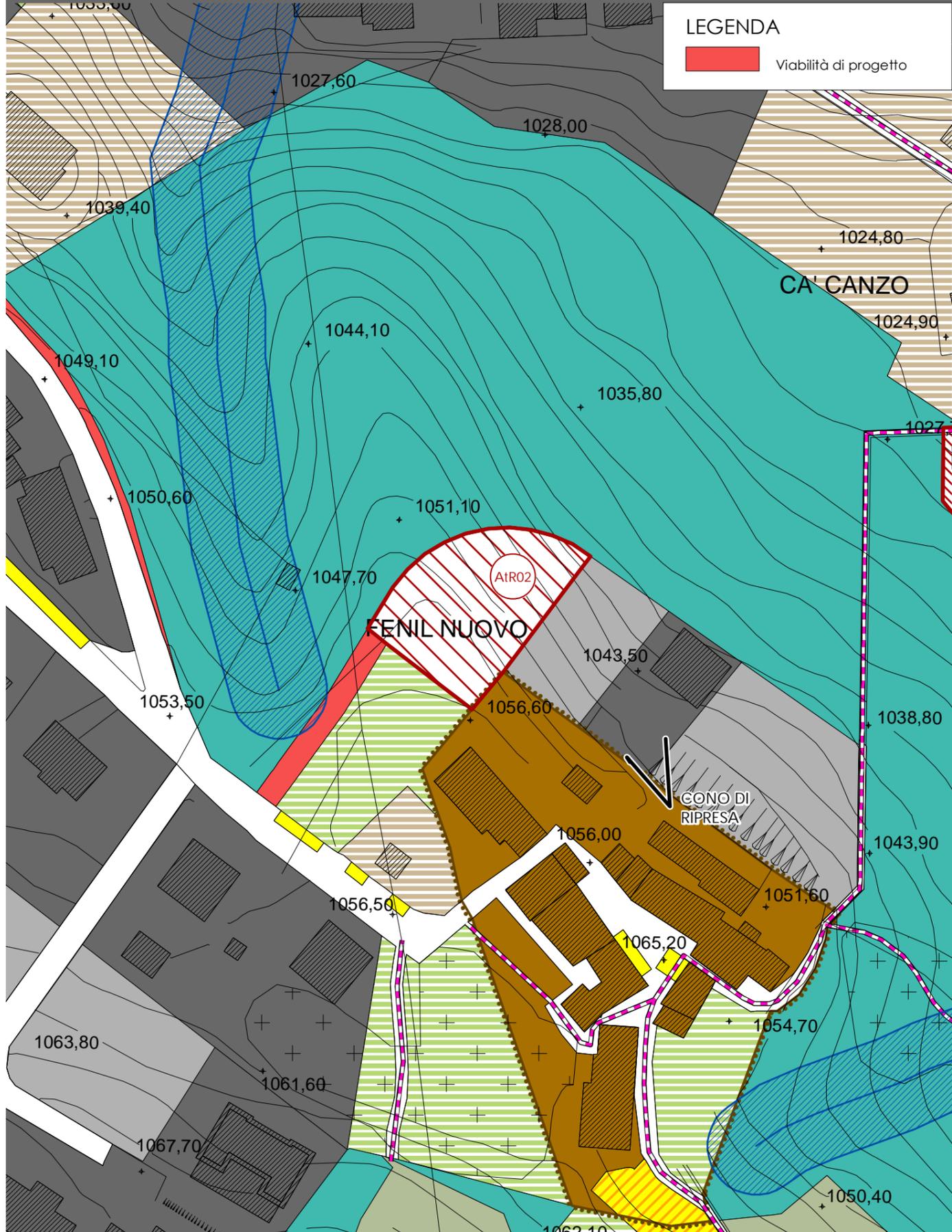


SUPERFICIE St: mq 1.565

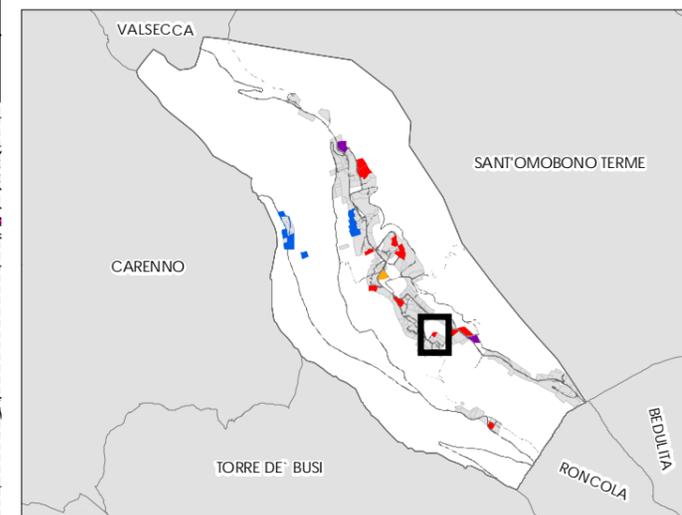
PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,25 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	8 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio individuato nell'ambito mq 290
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab.
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Considerare la presenza di Ambiti di particolare interesse ambientale (art.17 del PTPR) per cui "i nuovi interventi esterni dovranno porsi in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico degli ambiti urbani esistenti e non necessitare, per i collegamenti funzionali con le aree urbanizzate di nuovi significativi interventi di infrastrutturazione" (art.58 del PTCP).
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,67% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 4%, Valore agronomico del suolo 5%)
NOTE:	In sede di convenzionamento l'Amministrazione Comunale dovrà farsi carico di acquisire le aree necessarie per il completamento del parcheggio esterno al comparto.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

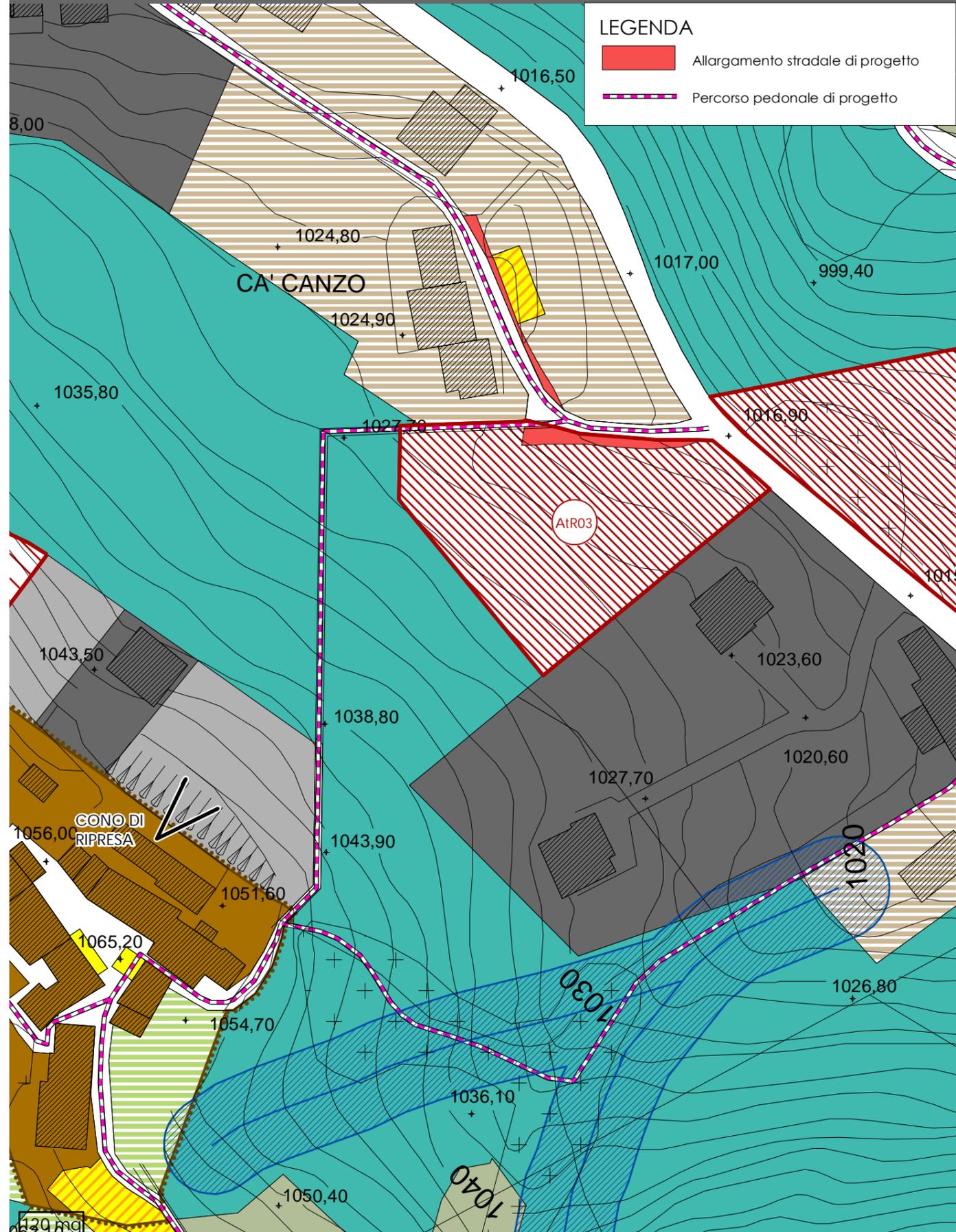


SUPERFICIE St: mq 961

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,20 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/4
ALTEZZA MASSIMA:	6,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	4 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	10 mq/ab.
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. oltre strada comunale d'accesso
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	L'Ambito ricade in un'area di frana relitta per cui, anche se non vi sono rischi diretti per gli edifici, dovrà essere prestata attenzione agli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,34% (Caratteri territoriali 2%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



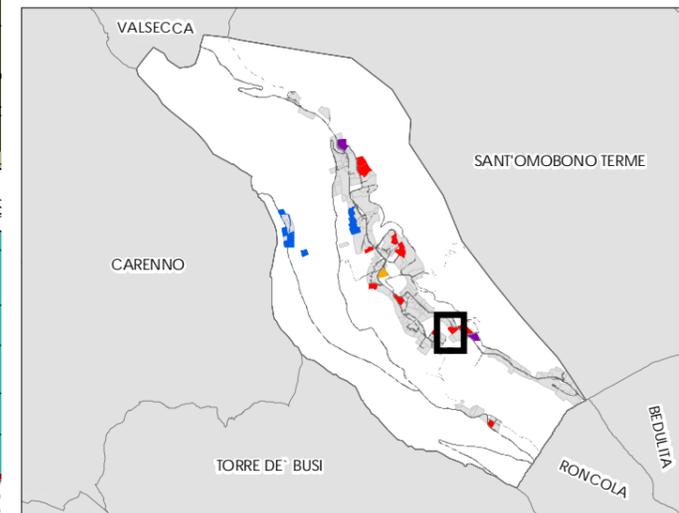
LEGENDA

- Allargamento stradale di progetto
- Percorso pedonale di progetto

1620 mq

SCALA 1:1.000

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

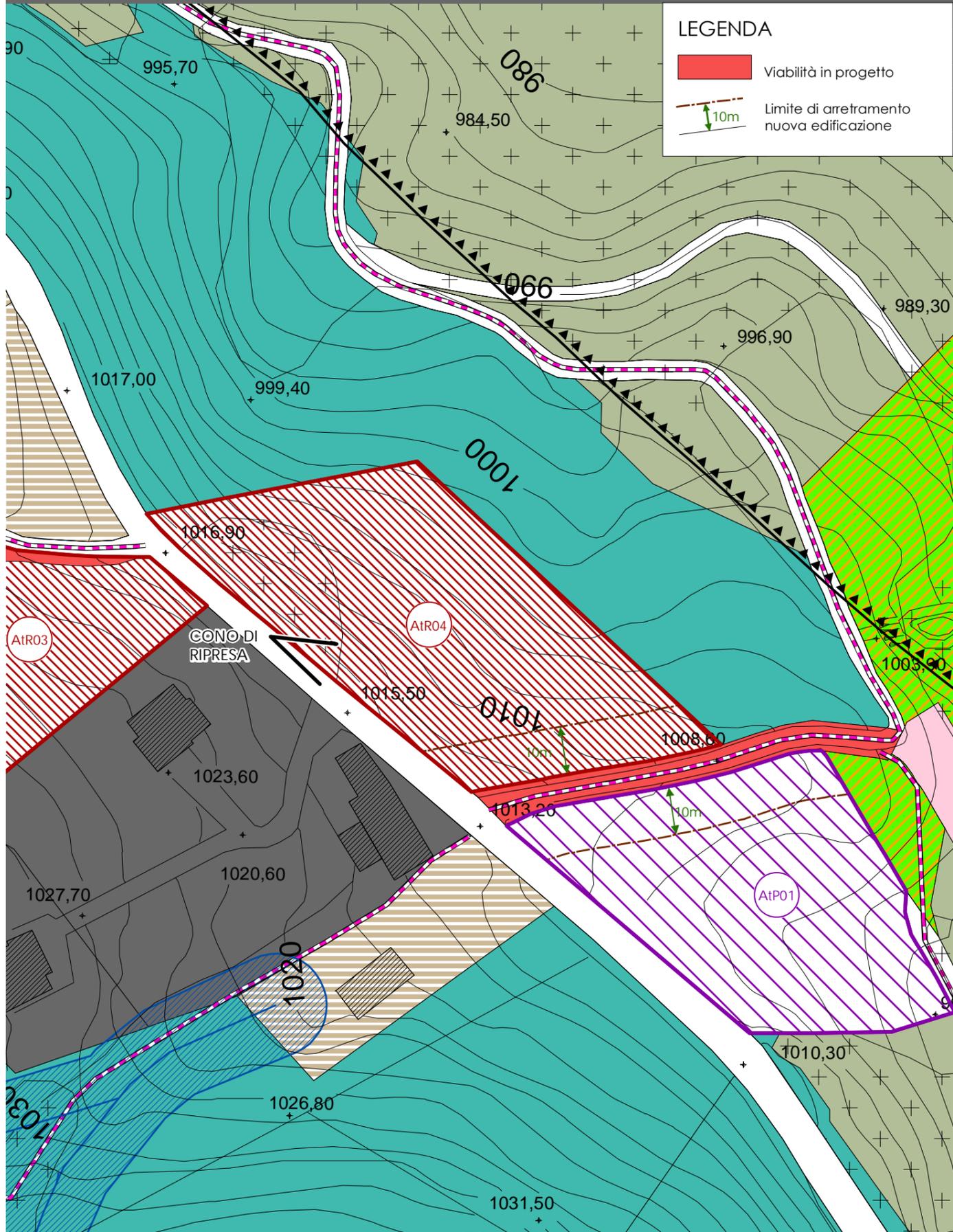


SUPERFICIE St: mq 2.340

PARAMETRI DI INTERVENTO

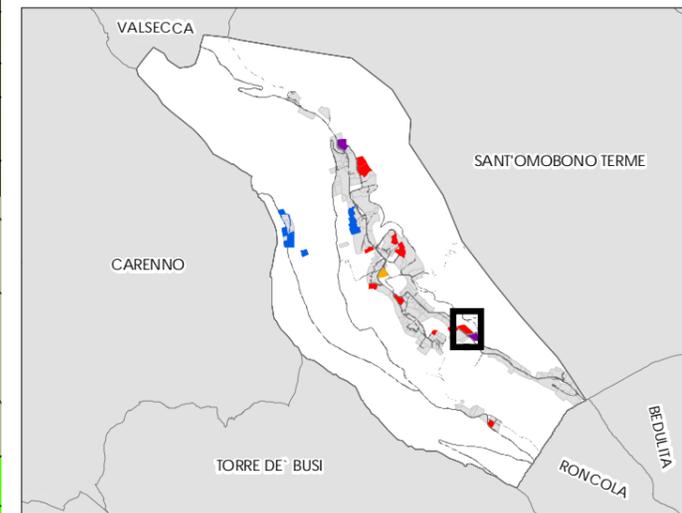
MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,20 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/4
ALTEZZA MASSIMA:	6,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	9 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	10 mq/ab.
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. e allargamento della strada comunale.
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	L'Ambito ricade in un'area di frana relitta per cui, anche se non vi sono rischi diretti per gli edifici, dovrà essere prestata attenzione agli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnica.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Viabilità in progetto
- Limite di arretramento nuova edificazione
10m

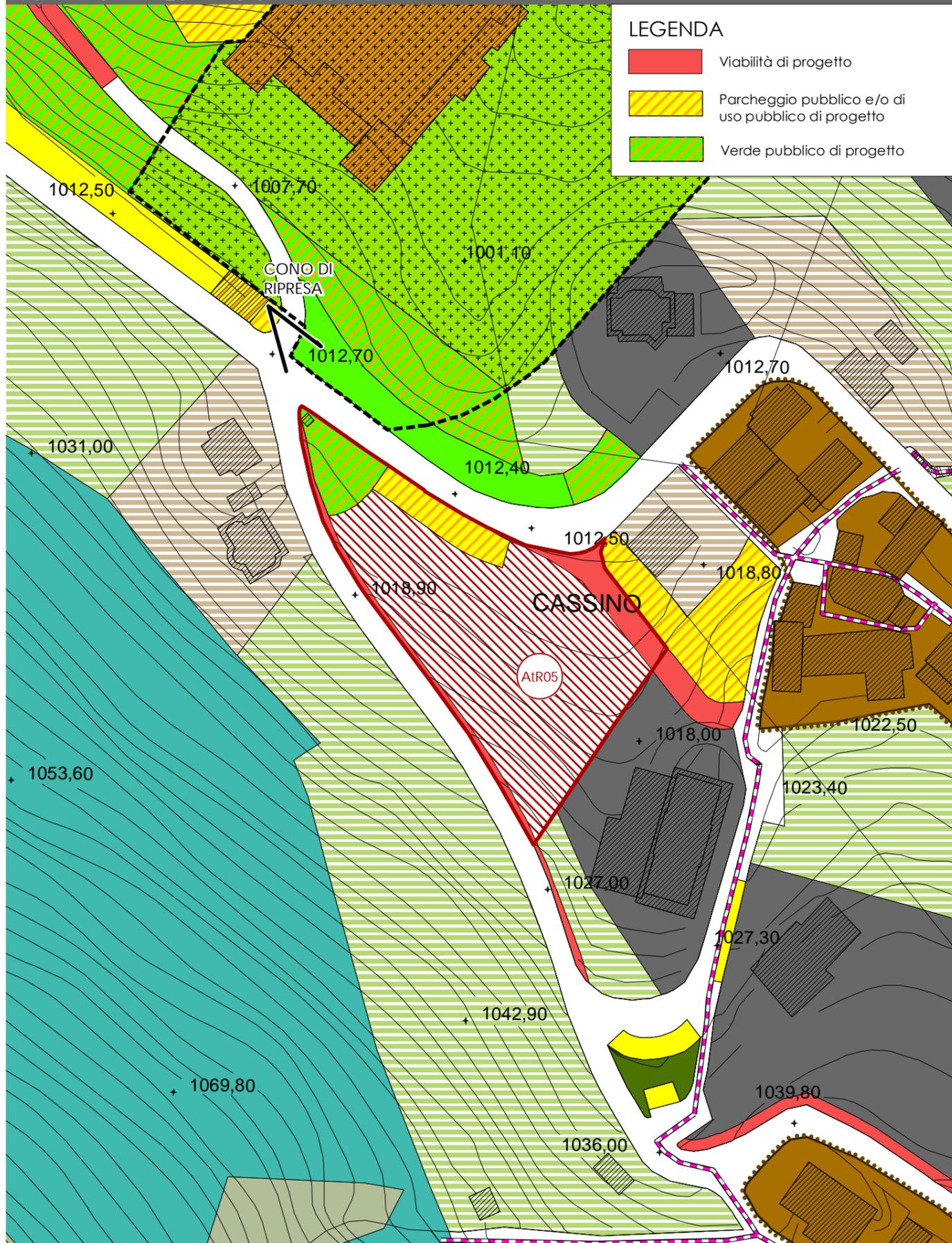


SUPERFICIE St: mq 3.836

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,30 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	6,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	23 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	10 mq/ab. a parcheggio
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. e compartecipazione nella misura del 50% all'allargamento della strada comunale d'accesso fino alla piattaforma ecologica
PRESCRIZIONI:	limite di arretramento dell'edificazione rispetto alla strada comunale pari a 10 m
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	L' Ambito ricade in un'area di frana relitta per cui anche se non vi sono rischi diretti per gli edifici, dovrà essere prestata attenzione agli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici. La zona è molto visibile dalla strada principale e dal percorso che costeggia l'area carsica denominata "Nala" pertanto dovrà essere prestata grande attenzione all'impatto paesistico. In particolare le altezze dovranno risultare contenute e non si dovranno occludere le visuali verso la valle (Nord-Est).
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 5%, Valore agronomico del suolo 5%)

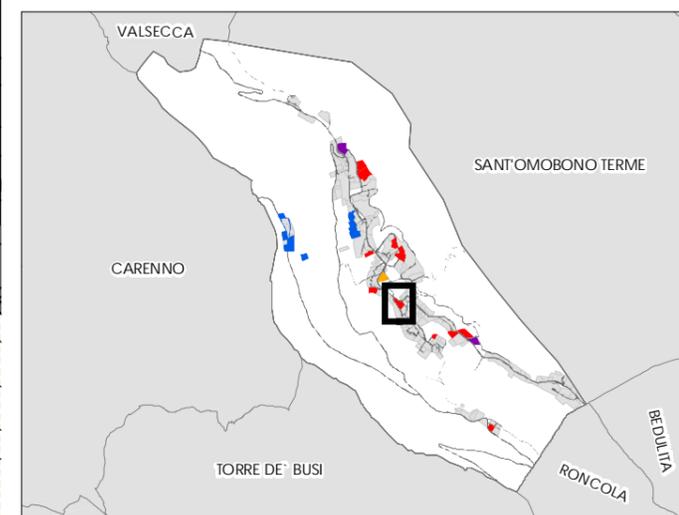
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Viabilità di progetto
- Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico di progetto
- Verde pubblico di progetto

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

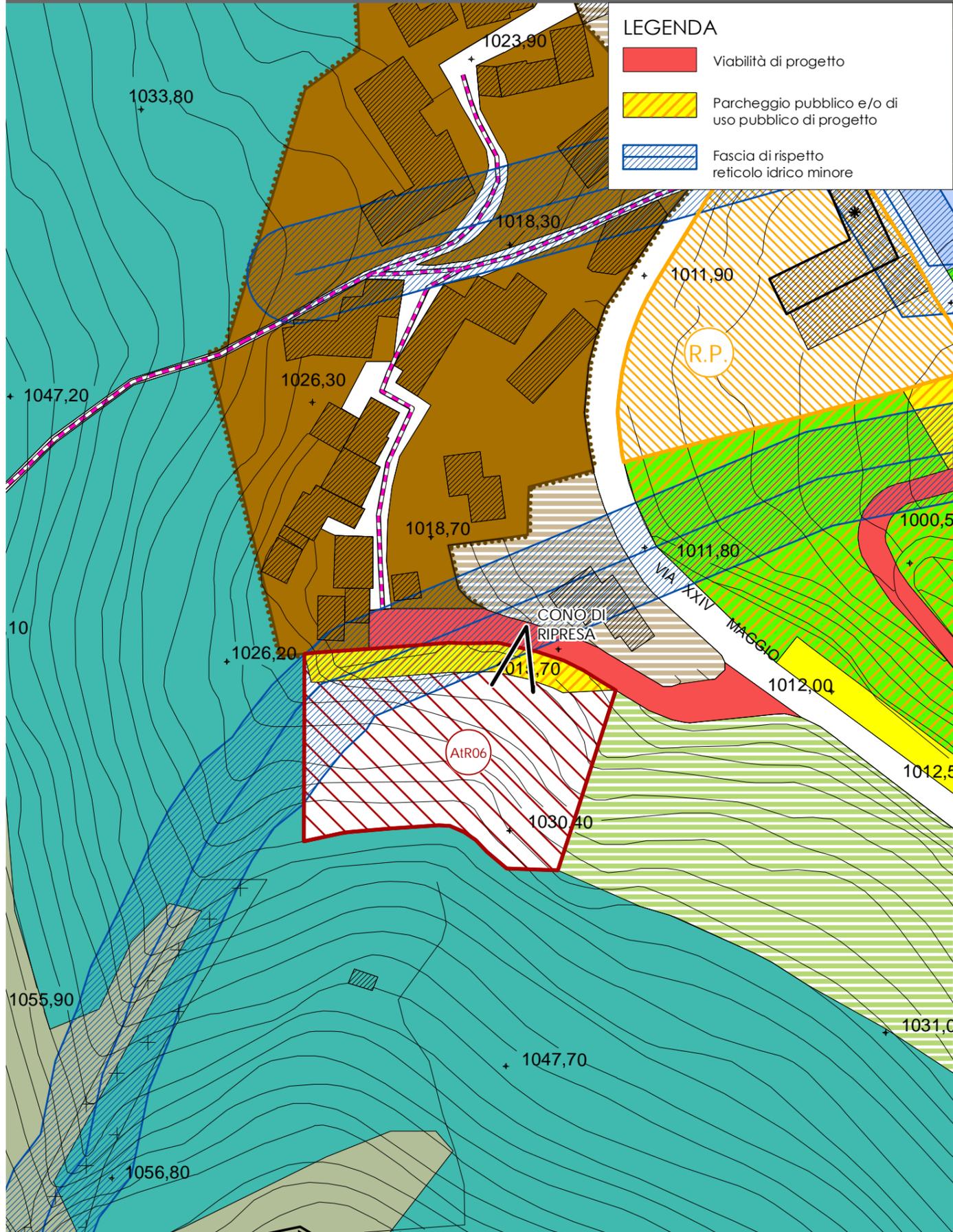


SUPERFICIE St: mq 2.687

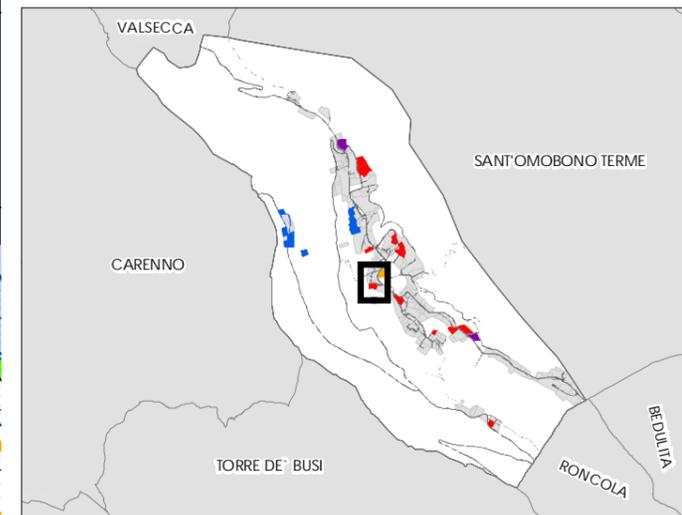
PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
Src MAX:	650 mq
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	13 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Verde pubblico per circa mq 200 e parcheggio pubblico per circa mq 190 individuati nell'ambito
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. oltre alla nuova strada di previsione e all'allargamento di via Brumana
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Rispettare e mantenere a verde l'area a ridosso della santella. Posizionare l'edificio verso la porzione Sud-Est dell'ambito in modo da non occludere la visuale dei prati verso monte.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

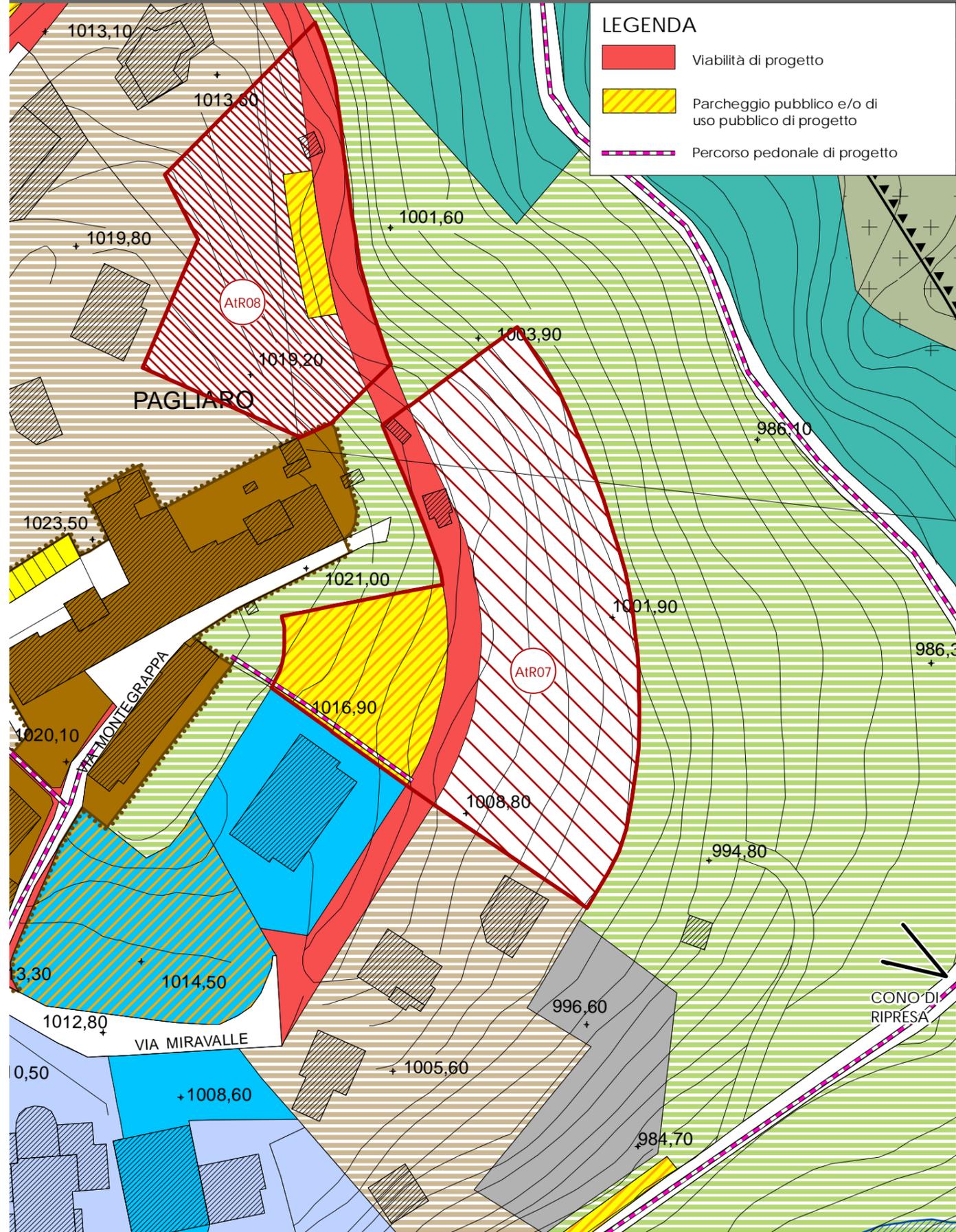


SUPERFICIE St: mq 2.351

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,30 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	14 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio individuato all'interno del comparto per mq 360
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. oltre alla cessione della strada comunale d'accesso al nucleo storico
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	L'Ambito ricade in aree soggette a frane superficiali diffuse per cui le nuove costruzioni dovranno essere precedute da approfondite analisi geologiche. Va rispettato il reticolo idrico minore evitando dispersione superficiale o per subirrigazione degli scarichi.
PRESCRIZIONI:	Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle NdA del PTCP)
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

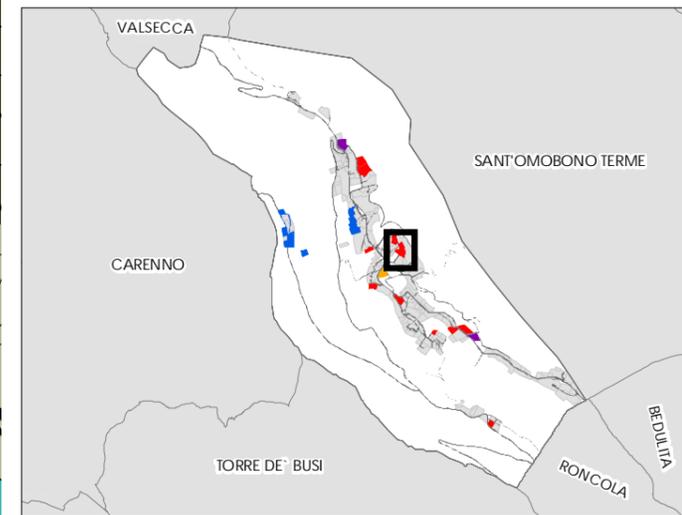
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Viabilità di progetto
- Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico di progetto
- Percorso pedonale di progetto

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

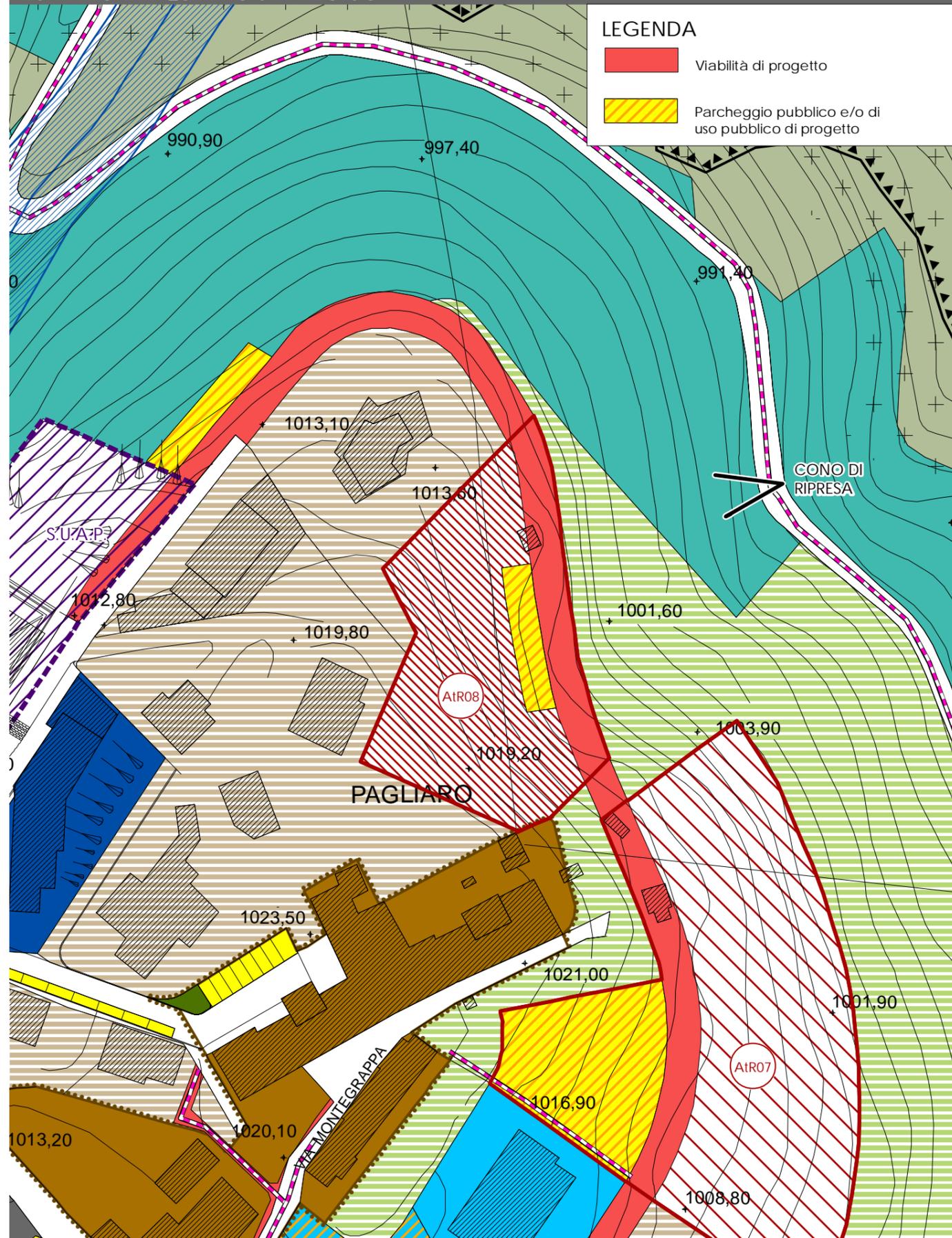


SUPERFICIE St: mq 4.989

PARAMETRI DI INTERVENTO

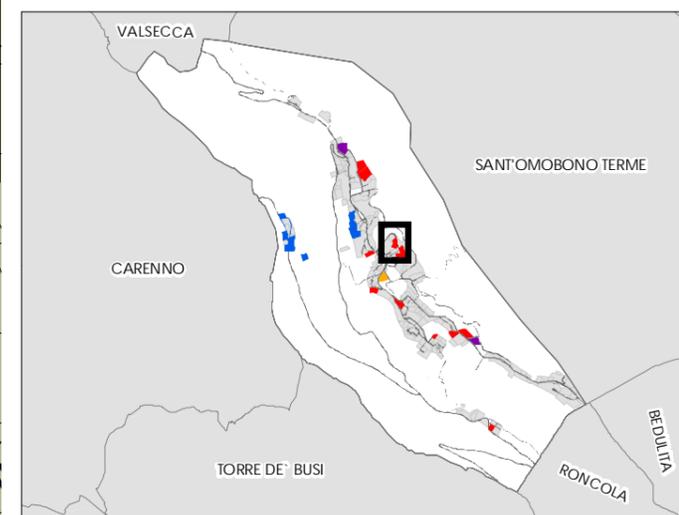
MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,25 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,00 m
ABITANTI INSEDIABILI:	25 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio individuato all'interno del comparto da concordare in fase di convenzionamento
COMPENSAZIONI:	Tratto di strada interna all'ambito
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	In fase di progettazione sarà necessario tener conto delle visuali che si avranno sui nuovi edifici da valle e dalla strada proveniente dalla Roncola, punti privilegiati di osservazione. Sarà pertanto opportuno evitare la formazione di muri controterra troppo elevati non intendendo la quota massima degli edifici come quella misurata sul lato di monte e preferendo una soluzione con terrazzamenti.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

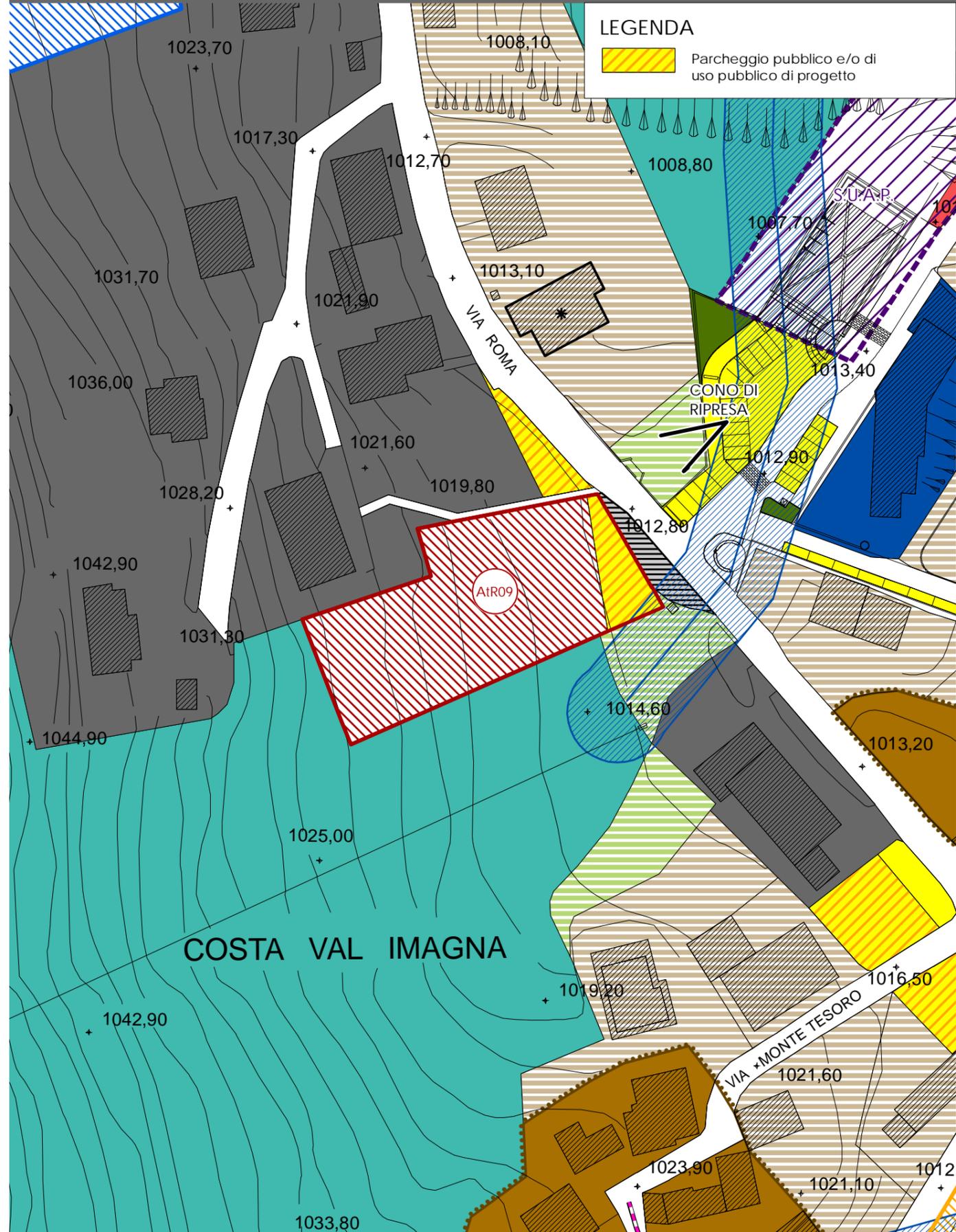


SUPERFICIE St: mq 2.554

PARAMETRI DI INTERVENTO

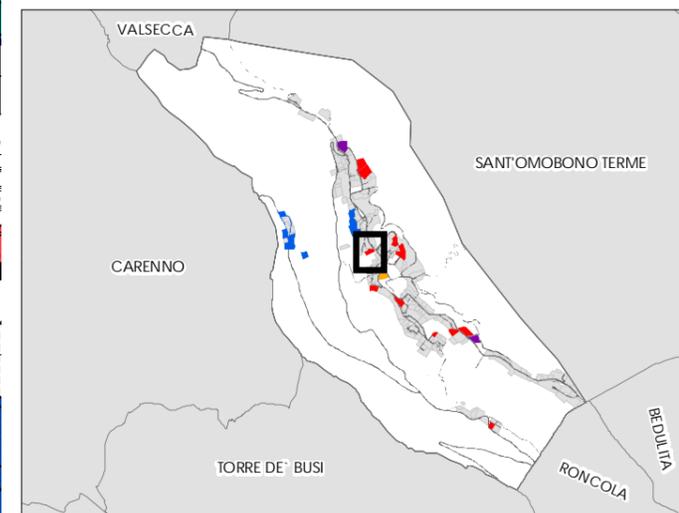
MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE:	0,25 mq/mq di St
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,00 m
ABITANTI INSEDIABILI:	13 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio individuato all'interno del comparto per mq 180
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. oltre al tratto di strada interna all'ambito
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

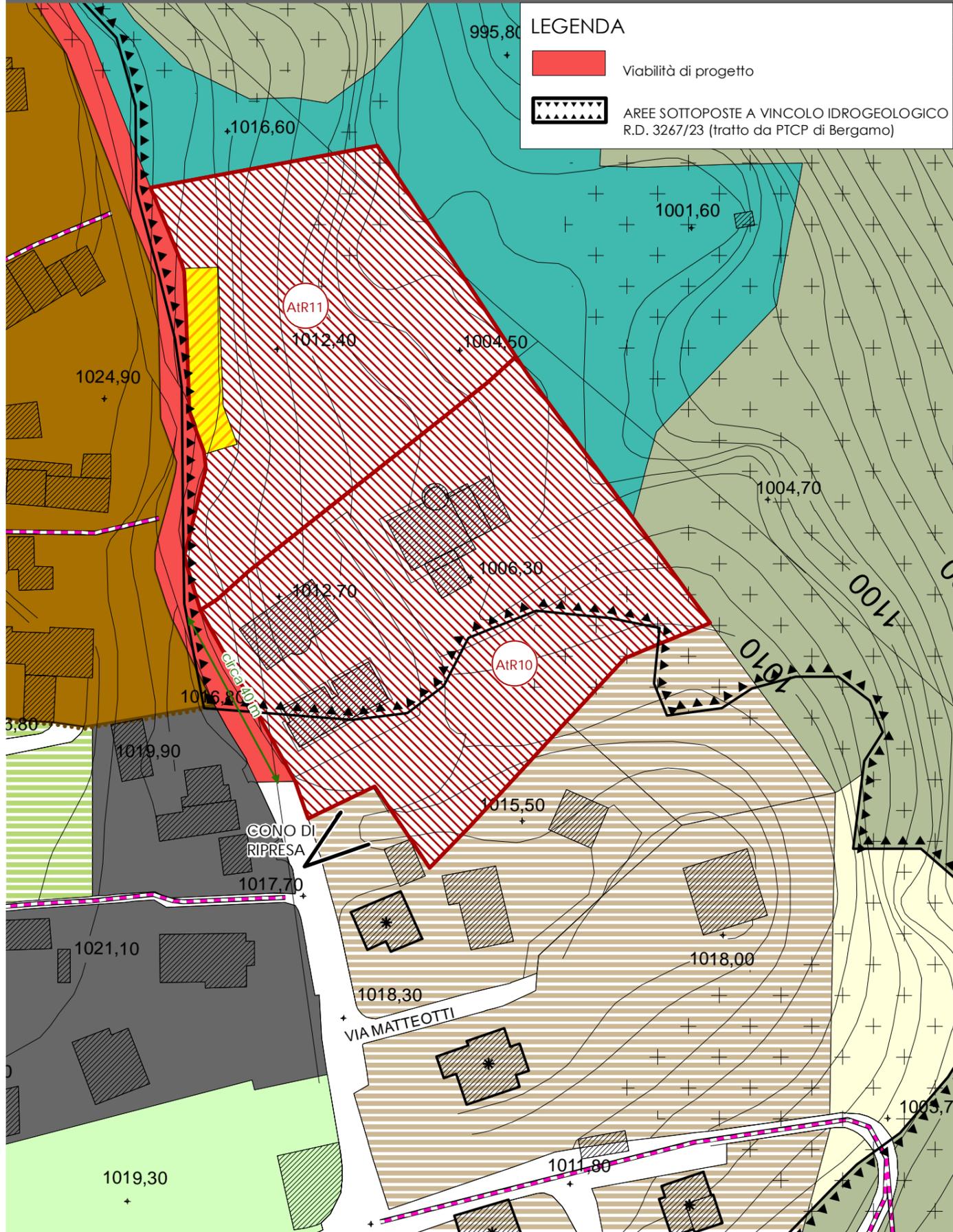


SUPERFICIE St: mq 1.977

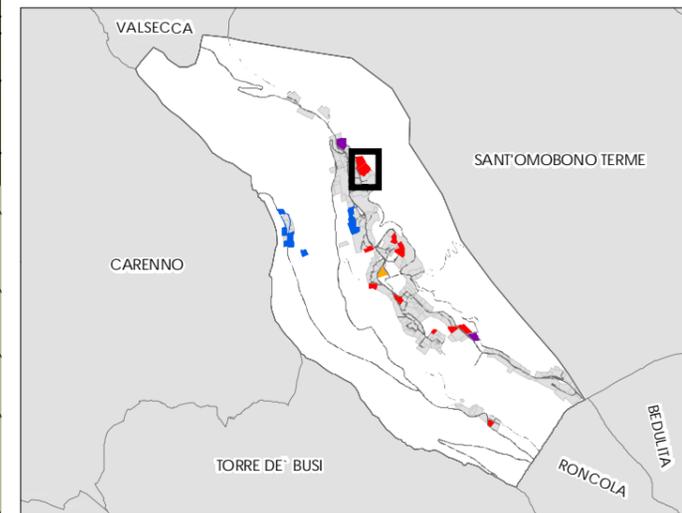
PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
VOLUME EDIFICABILE (V. MAX):	1.000 mc
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	6,50 m
ABITANTI INSEDIABILI:	7 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio pubblico individuato all'interno del comparto per mq 250. n.9 Posti auto coperti da convenzionare.
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Va rispettato il reticolo idrico minore evitando dispersione per subirrigazione degli scarichi.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 3,34% (Caratteri territoriali 2%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

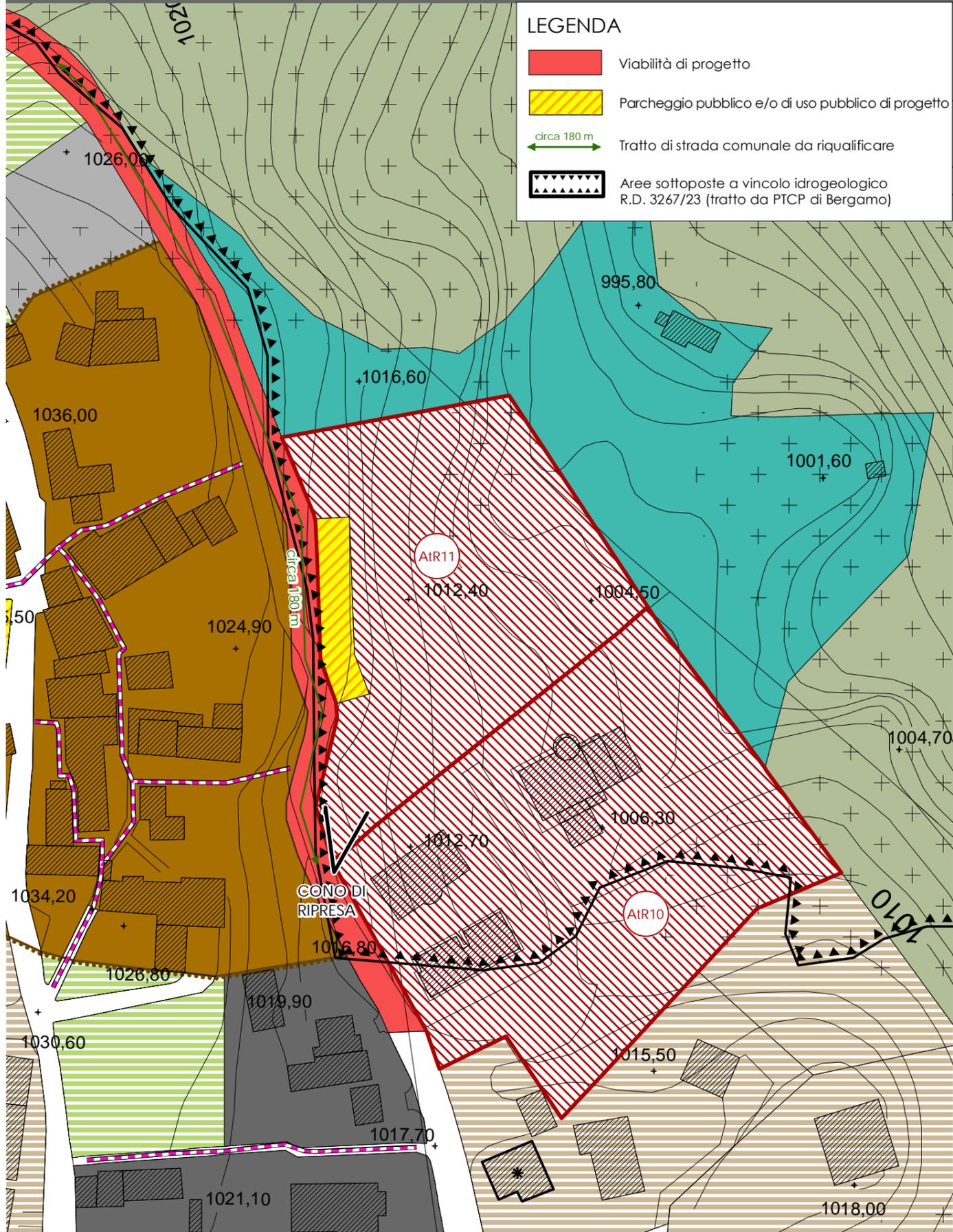


SUPERFICIE St: mq 5.545

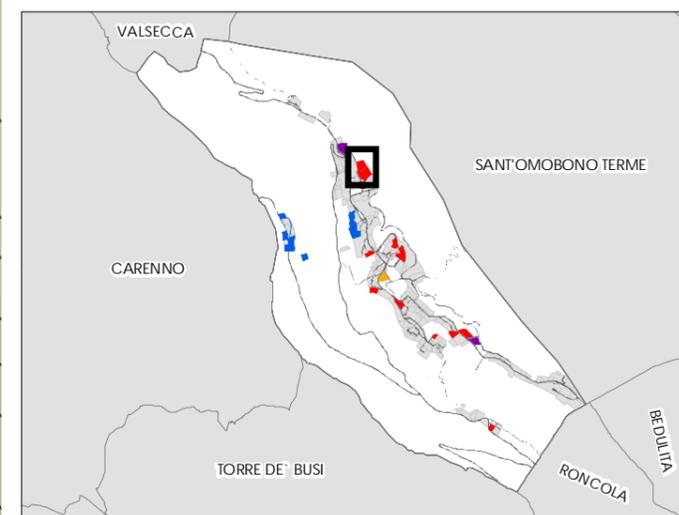
PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
Src MAX:	Ampliamento rispetto all'esistente pari a mq 350
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	7,00 m
ABITANTI INSEDIABILI:	7 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	Parcheggio e verde pubblico individuati all'interno dell'ambito rispettivamente per mq 280 e mq 350
COMPENSAZIONI:	30 mq/ab. rispetto alla Src in ampliamento oltre alla riqualificazione del tratto di strada comunale fronte comparto
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Rispettare il limite del bosco evitando l'edificazione a ridosso ed evitando l'introduzione di specie floristiche esotiche potenzialmente infestanti.
NOTE:	In sede di convenzionamento del Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale dovrà farsi carico di acquisire le aree necessarie per la viabilità esterna al comparto.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

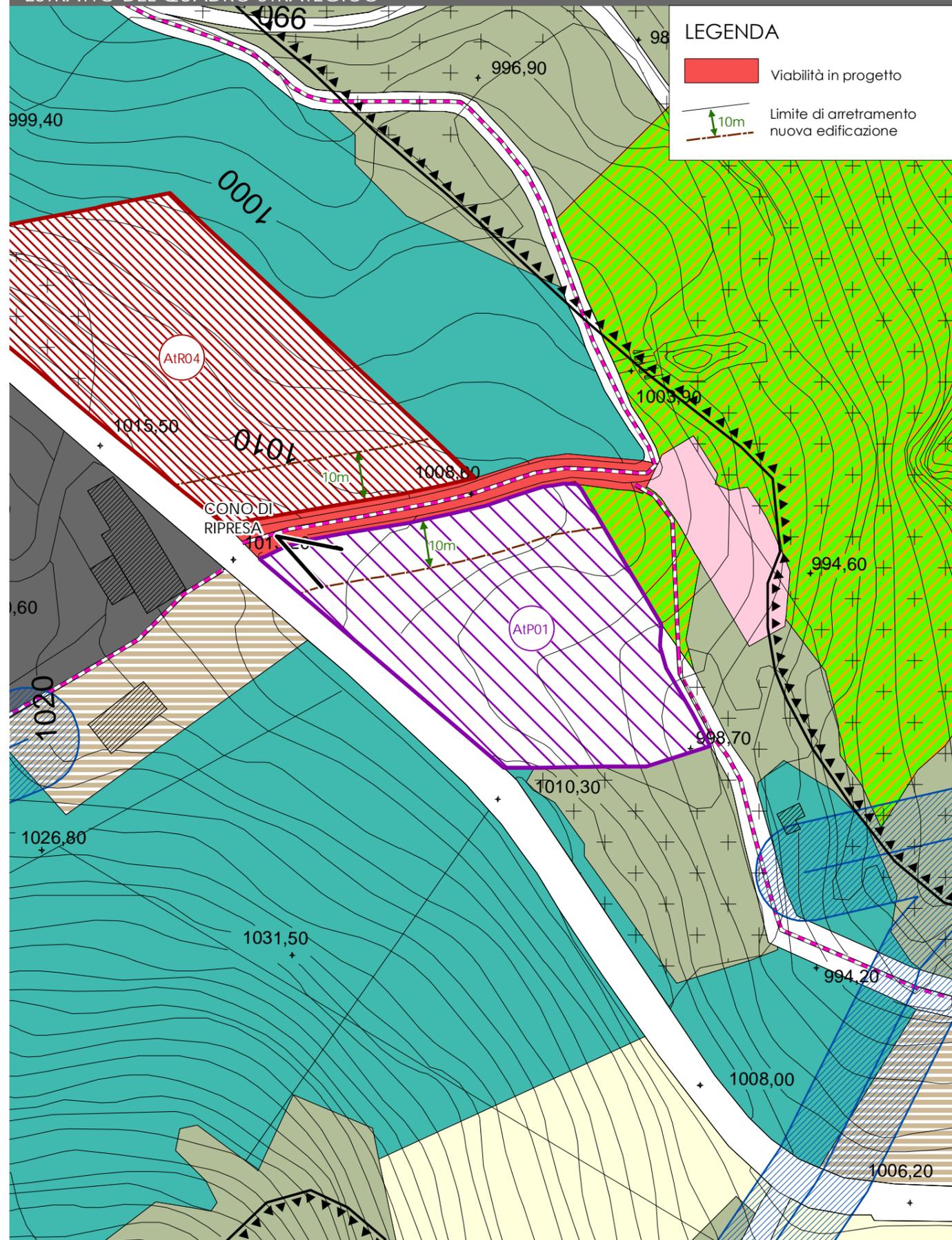


SUPERFICIE St: mq 4.046

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
Src MAX:	1.500 mq
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	6,00 m
ABITANTI INSEDIABILI:	30 ab.
DESTINAZIONE D'USO:	Residenziale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	15 mq/ab. a parcheggio
COMPENSAZIONI:	Riqualificazione del tratto di strada comunale contigua all'ambito per circa ml 180
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Rispettare il limite del bosco evitando l'edificazione a ridosso ed evitando l'introduzione di specie floristiche esotiche potenzialmente infestanti.
NOTE:	In sede di convenzionamento del Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale dovrà farsi carico di acquisire le aree necessarie per la viabilità esterna al comparto.
PRESCRIZIONI:	Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle NdA del PTCP)
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 3%, Valore agronomico del suolo 5%)

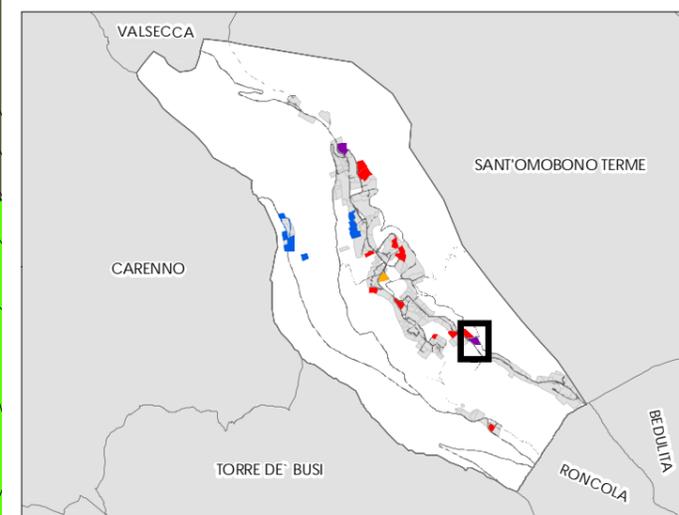
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Viabilità in progetto
- Limite di arretramento nuova edificazione

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

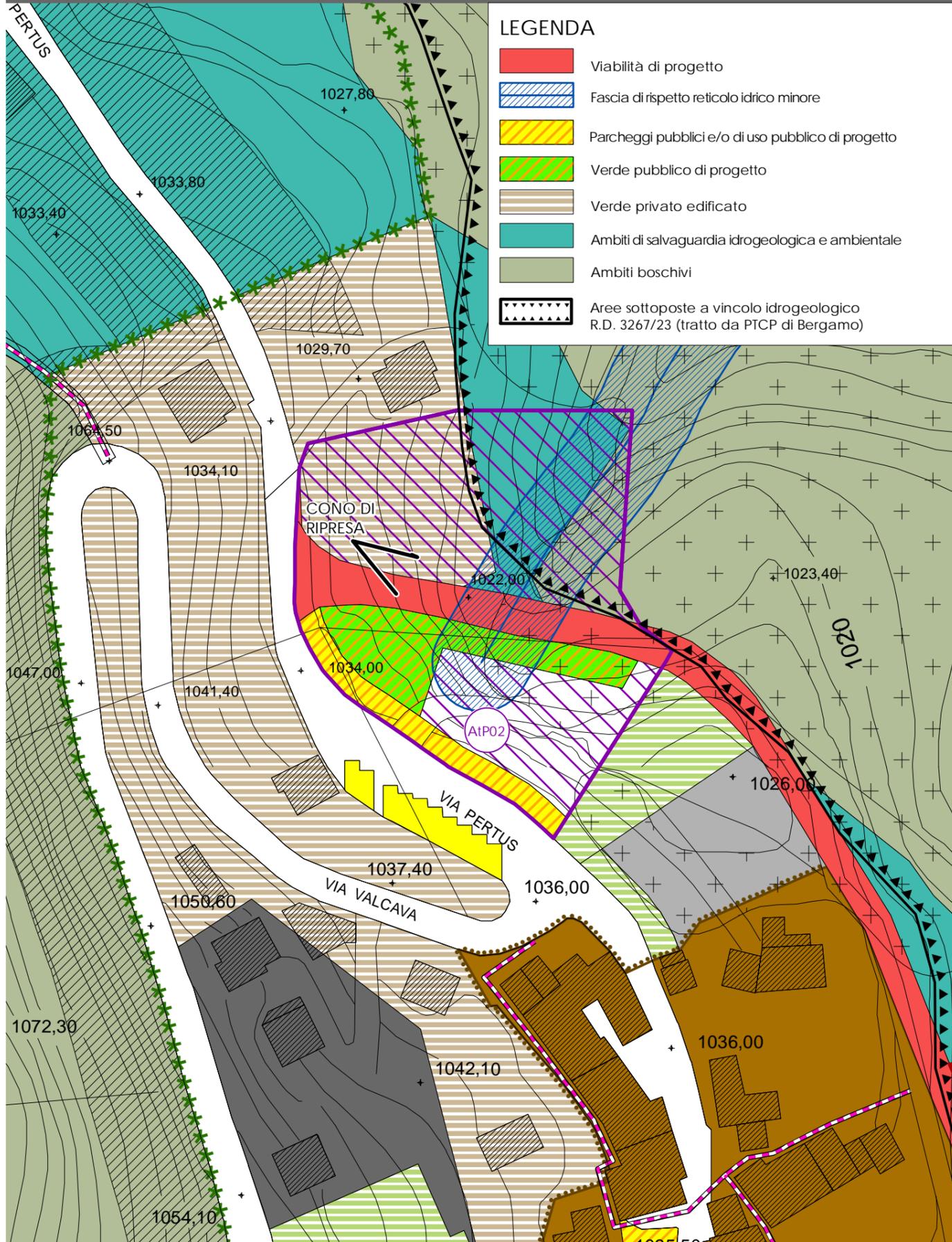


SUPERFICIE St: mq 3.118

PARAMETRI DI INTERVENTO

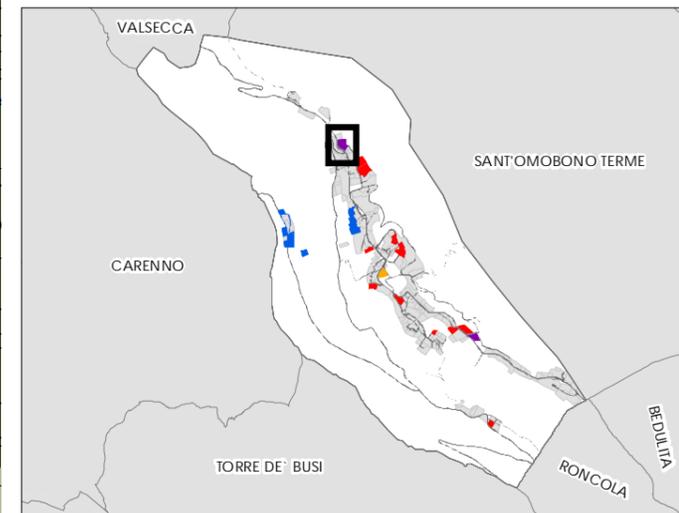
MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano Attuativo
SUPERFICIE COPERTA MAX:	40% St
Slp MAX:	60% St
ALTEZZA MASSIMA:	7,00 m (sotto livello strada)
DESTINAZIONE D'USO:	Artigianale
DOTAZIONE DI SERVIZI:	20% Slp
COMPENSAZIONI:	Compartecipazione nella misura del 50% all'allargamento della strada comunale d'accesso fino alla piattaforma ecologica.
PRESCRIZIONI:	<p>Limite di arretramento dell'edificazione rispetto alla strada comunale pari a 10 m. Le nuove costruzioni non dovranno superare la quota della strada provinciale, eventualmente potranno essere ricavati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico sulla copertura degli edifici.</p> <p>Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle NdA del PTCP)</p>
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	<p>L'Ambito ricade in un'area di frana relitta per cui anche se non vi sono rischi diretti per gli edifici, dovrà essere prestata attenzione agli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici. La zona è molto visibile dalla strada principale quindi la struttura dovrà essere posta sotto il piano stradale e la sua elevazione non dovrà occludere la visuale verso la valle (Nord-Est).</p> <p>Vista la vicinanza dei corsi d'acqua e la presenza di doline, va rispettato il reticolo idrico minore evitando dispersione superficiale o per subirrigazione degli scarichi e riducendo il carico delle acque di prima pioggia.</p>
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4% (Caratteri territoriali 2%, Sensibilità paesistica complessiva 5%, Valore agronomico del suolo 5%)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

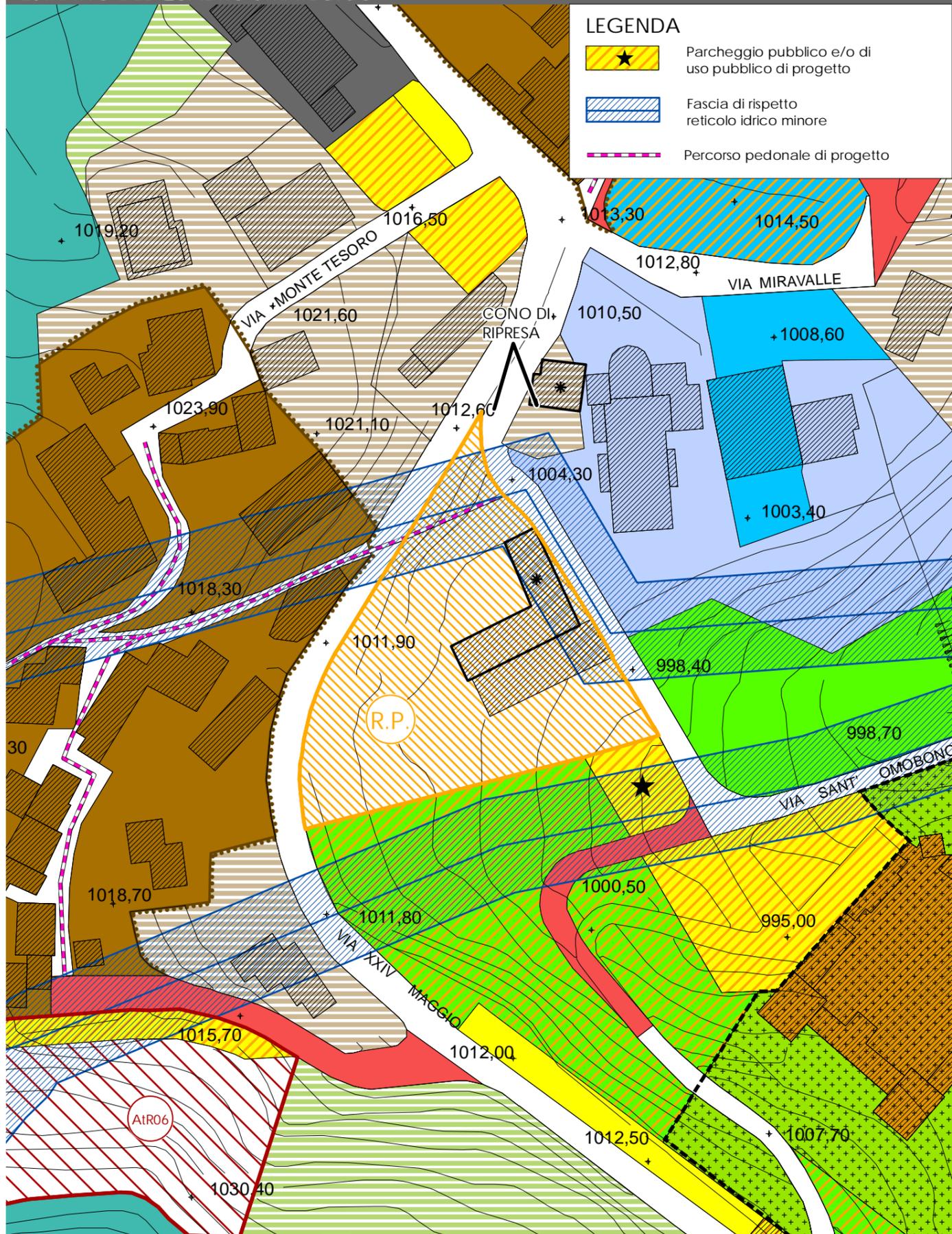


SUPERFICIE St: mq 4.707

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso Edilizio Convenzionato
Slp MAX:	500 mq (Artigianale) 150 mq (Residenziale)
RAPPORTO DI COPERTURA Qf:	1/3
ALTEZZA MASSIMA:	8,00 m (altezza netta magazzino 4,50 m, altezza netta piano abitabile 2,70 m)
DESTINAZIONE D'USO:	Mista: Artigianale - Residenziale (1° piano)
DOTAZIONE DI SERVIZI:	20% Slp
COMPENSAZIONI:	Formazione nuova strada individuata nell'ambito
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Va rispettato il reticolo idrico minore evitando dispersione superficiale o per subirrigazione degli scarichi e riducendo il carico delle acque di prima pioggia.
FONDO VERDE:	Maggiorazione del contributo di costruzione pari al 2,34% (Caratteri territoriali 5%, Sensibilità paesistica complessiva 2%, Valore agronomico del suolo 0%)
PRESCRIZIONI:	L'edificabilità dovrà essere collocata nella porzione d'ambito compresa fra la strada provinciale e la nuova strada di previsione, rispetto alla quota della strada provinciale il fabbricato non potrà emergere più di 3,50 m.
NOTE:	In sede di convenzionamento l'Amministrazione Comunale dovrà farsi carico di acquisire le eventuali aree necessarie per la viabilità esterna al comparto nonché dei relativi oneri per lo spostamento della cabina di decompressione del gas metano.

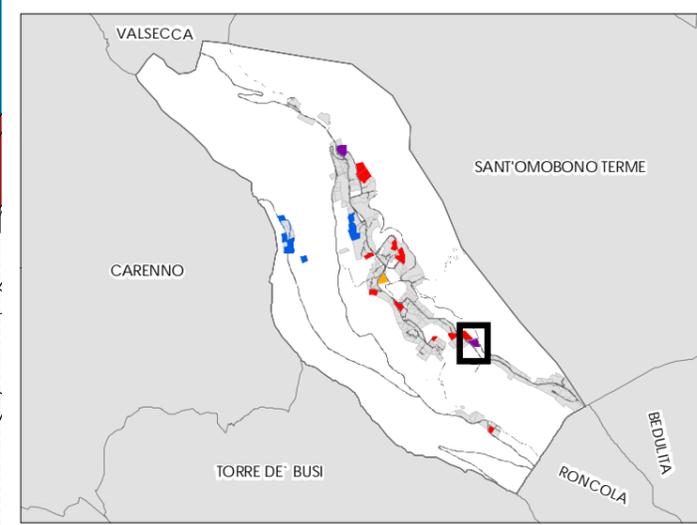
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico di progetto
- Fascia di rispetto reticolo idrico minore
- Percorso pedonale di progetto

INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: mq 3.146

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO:	Piano di Recupero
DESTINAZIONE D'USO:	Residenza Protetta (RSA)
COMPENSAZIONI:	Quota parte del parcheggio in fregio all'area cimiteriale (★) per mq 280,00
INDICAZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE :	Va rispettato il reticolo idrico minore evitando dispersione superficiale o per subirrigazione degli scarichi.