

Regione Lombardia



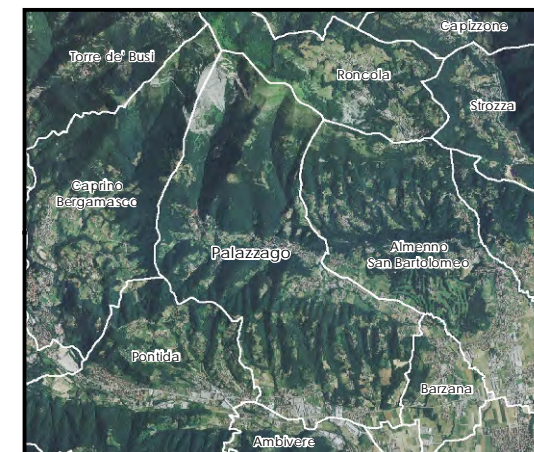
Comune di Palazzoago



Provincia di Bergamo

COMUNE DI PALAZZAGO

Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto: STUDIO PIAZZINI ALBANI
dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori
ing. Alessandra Frosio
ing. jr Jennifer Santoro

Studio Paesistico
dott. agr. Guido Vitali

Studio Geologico
Studio Associato EUROGEO - dott. geol. Renato Caldarelli

Gestione Informatizzata del P.G.T.
GLOBO S.r.l.

DOCUMENTO DI PIANO

A15

Approvato con deliberazione del C.C.:
n. 2 del 15.01.2012, n. 3 del 17.01.2012, n. 4 del 18.01.2012

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Revisione n.

-



Data

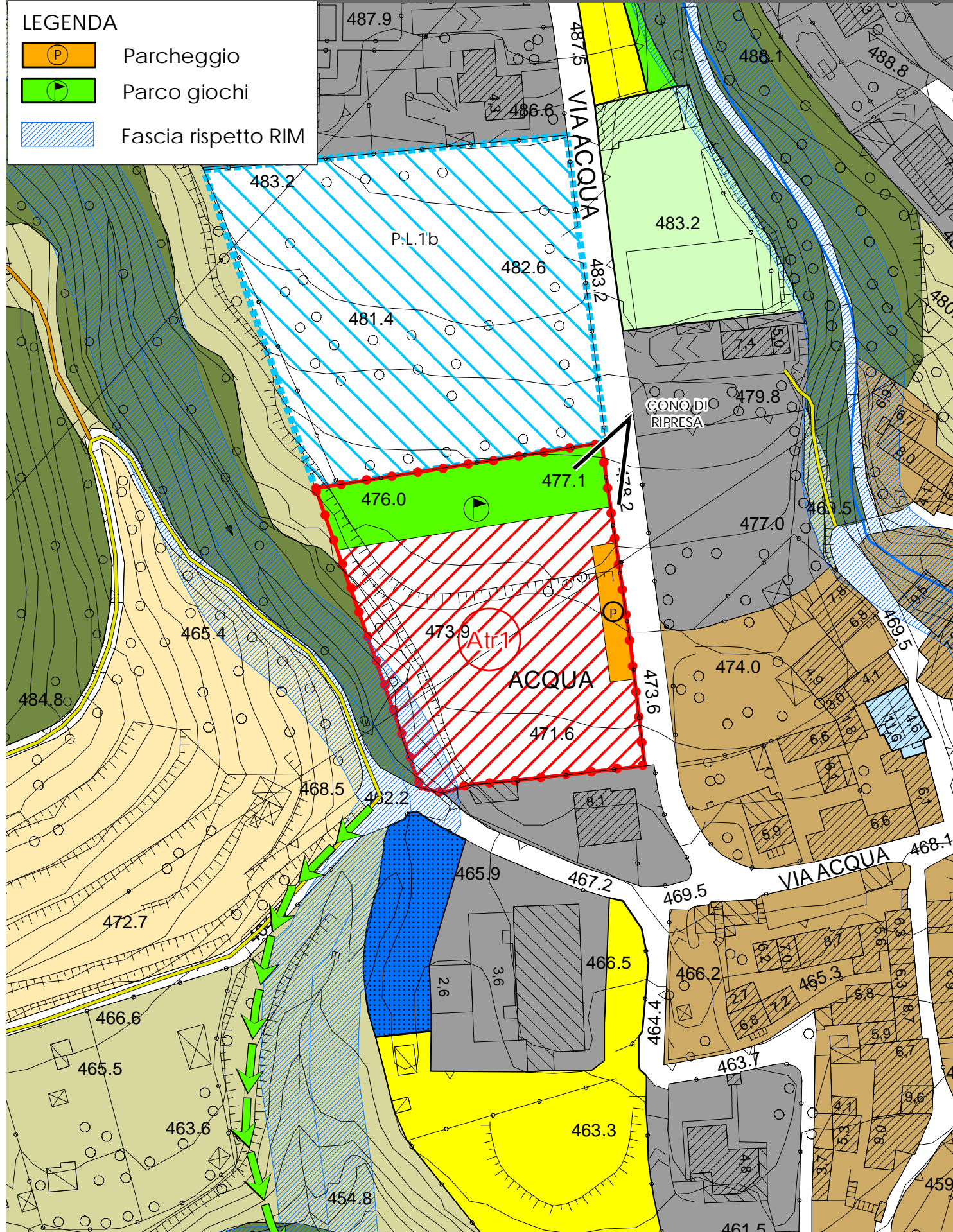
Aprile 2012

Scala

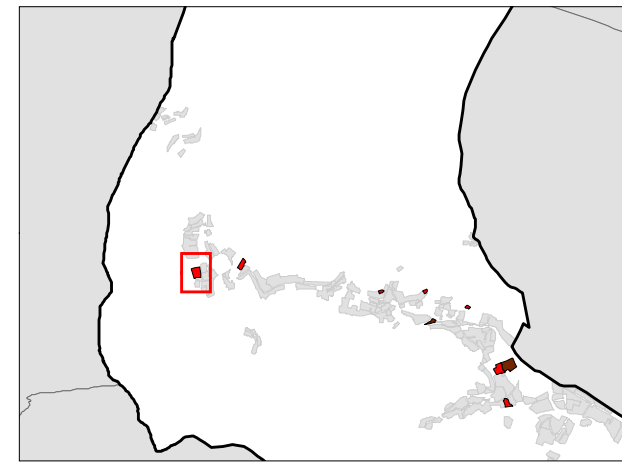
scale varie

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

- LEGENDA**
-  Parcheggio
 -  Parco giochi
 -  Fascia rispetto RIM



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 3.500,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE: 0,20 mq./mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 1/4

ALTEZZA MASSIMA: 7,00 m

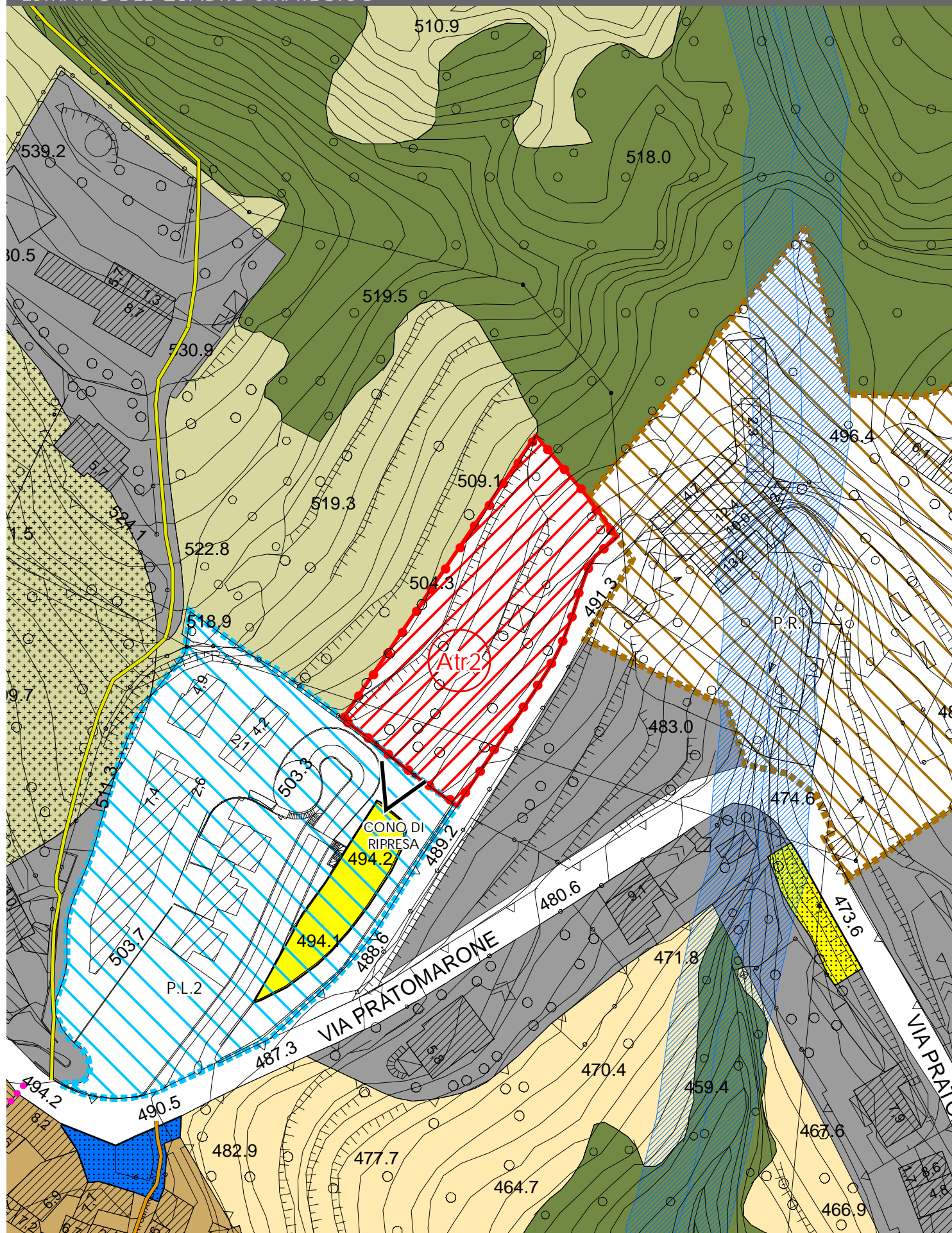
ABITANTI INSEDIABILI: 14 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: Parcheggio pubblico mq. 140,00

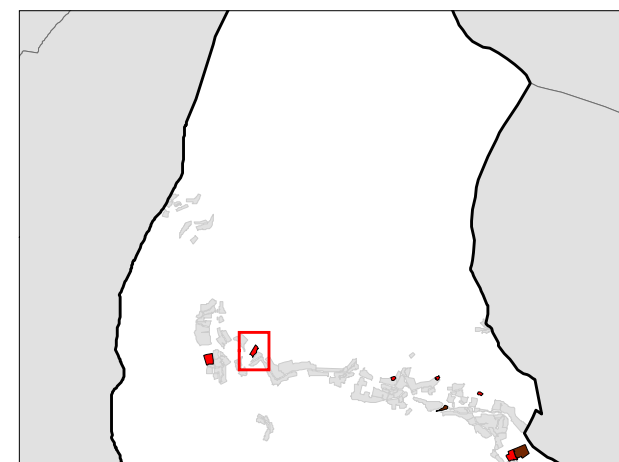
COMPENSAZIONI: Parco giochi attrezzato mq. 800,00

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 1.900,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE: 0,20 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 1/4

ALTEZZA MASSIMA: 6,50 m

ABITANTI INSEDIABILI: 8 ab.

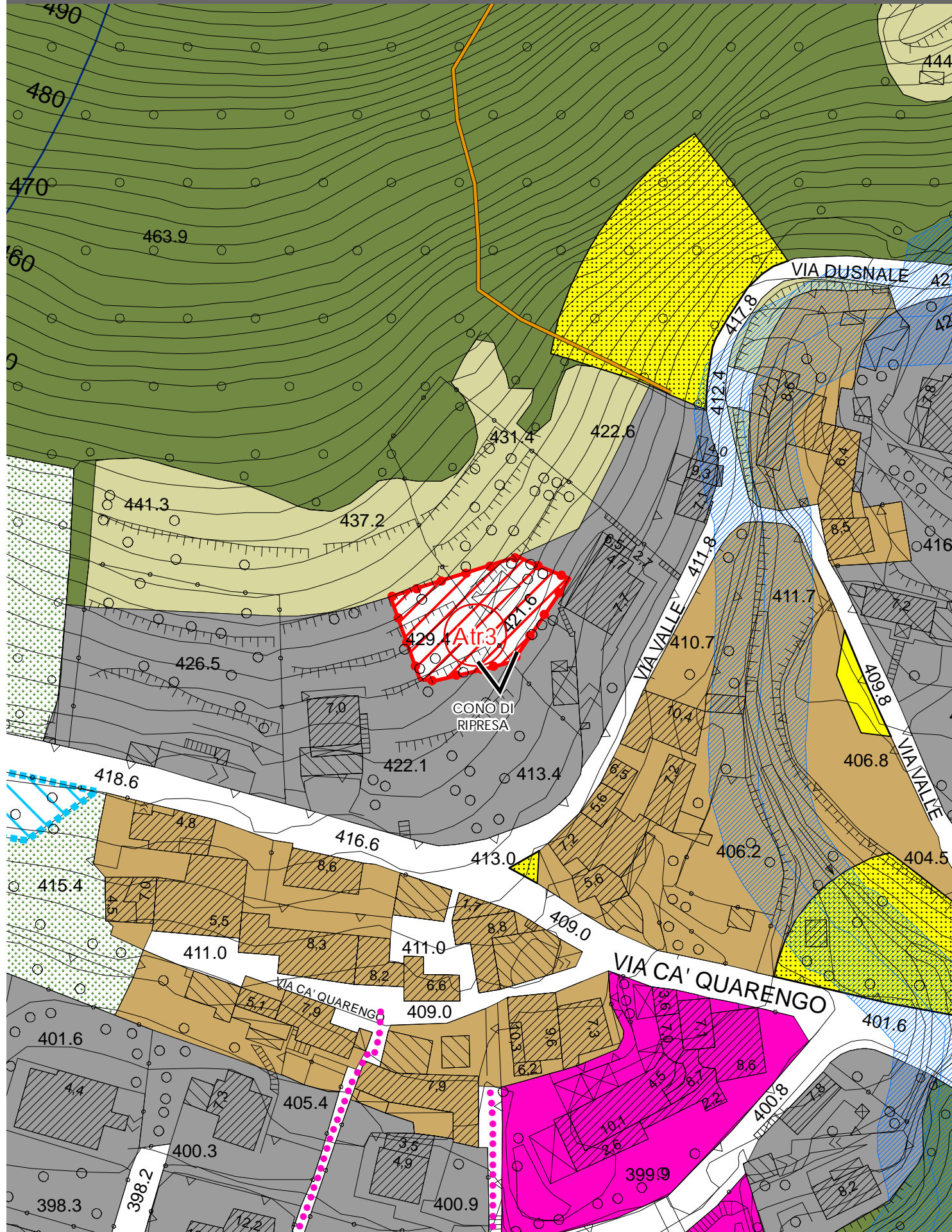
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 mq/mq

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

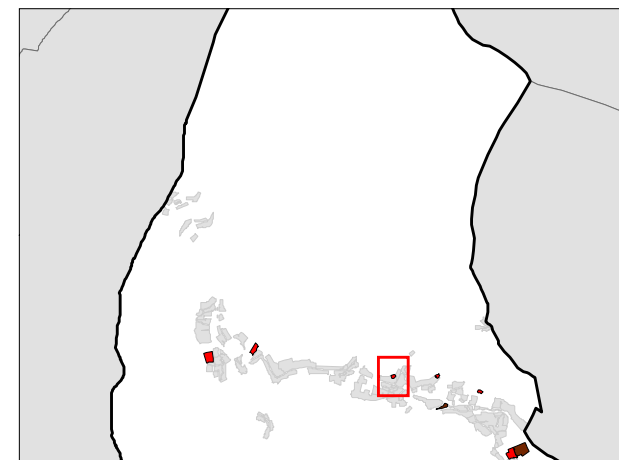
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 600,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 200,00 mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 4 ab.

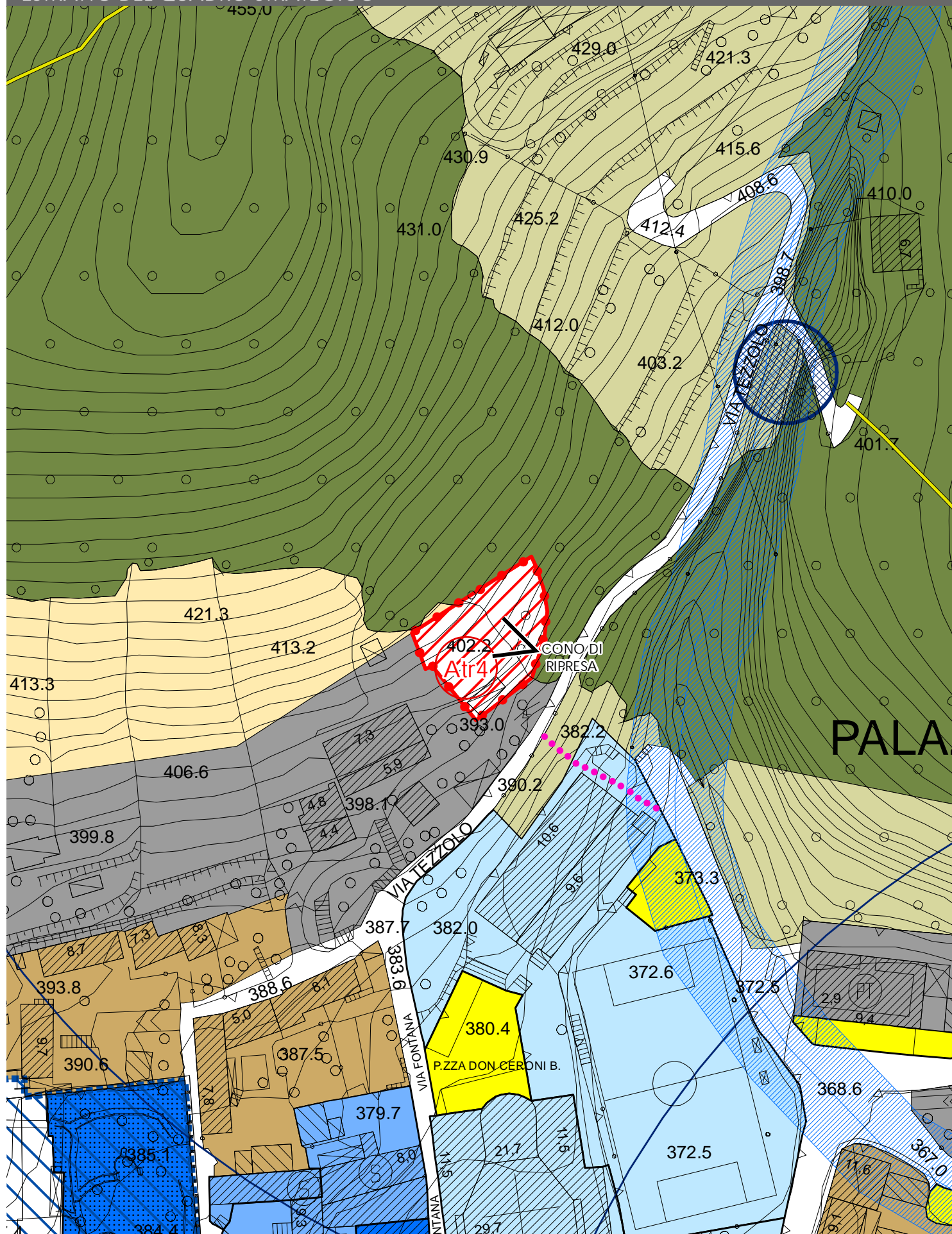
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

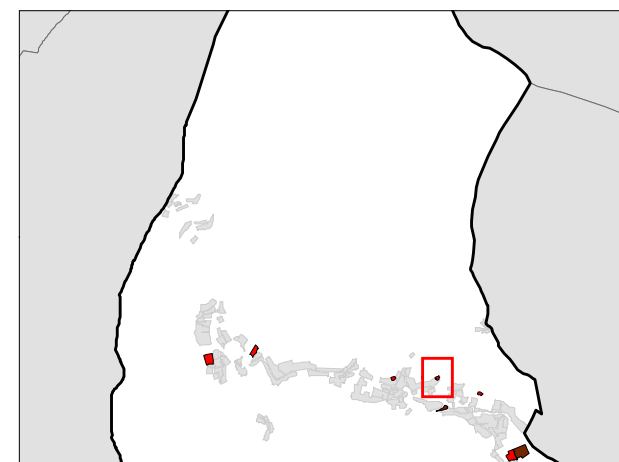
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 535,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 150,00 mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 3 ab.

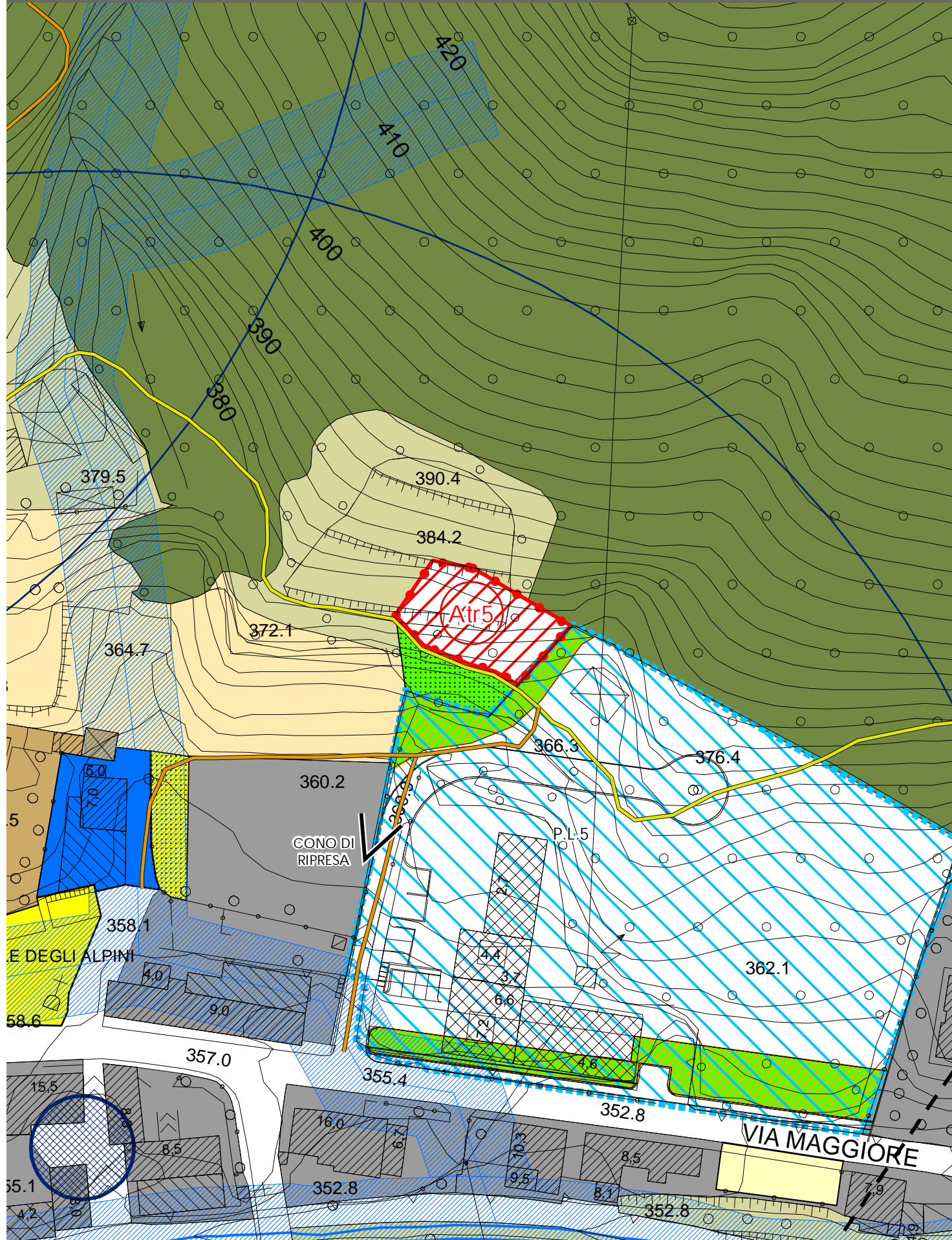
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: /

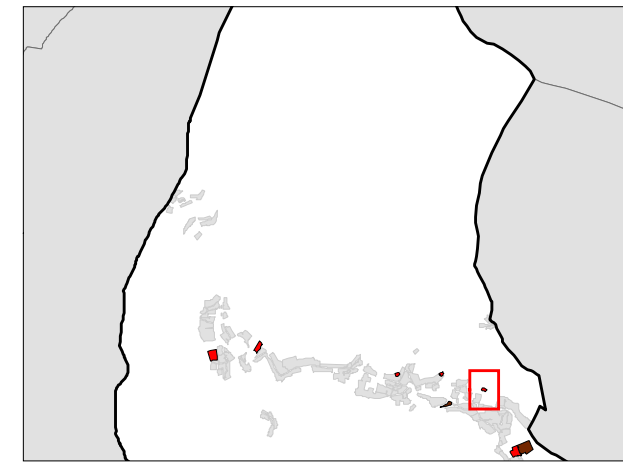
COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

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)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 500,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 150,00 mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 3 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

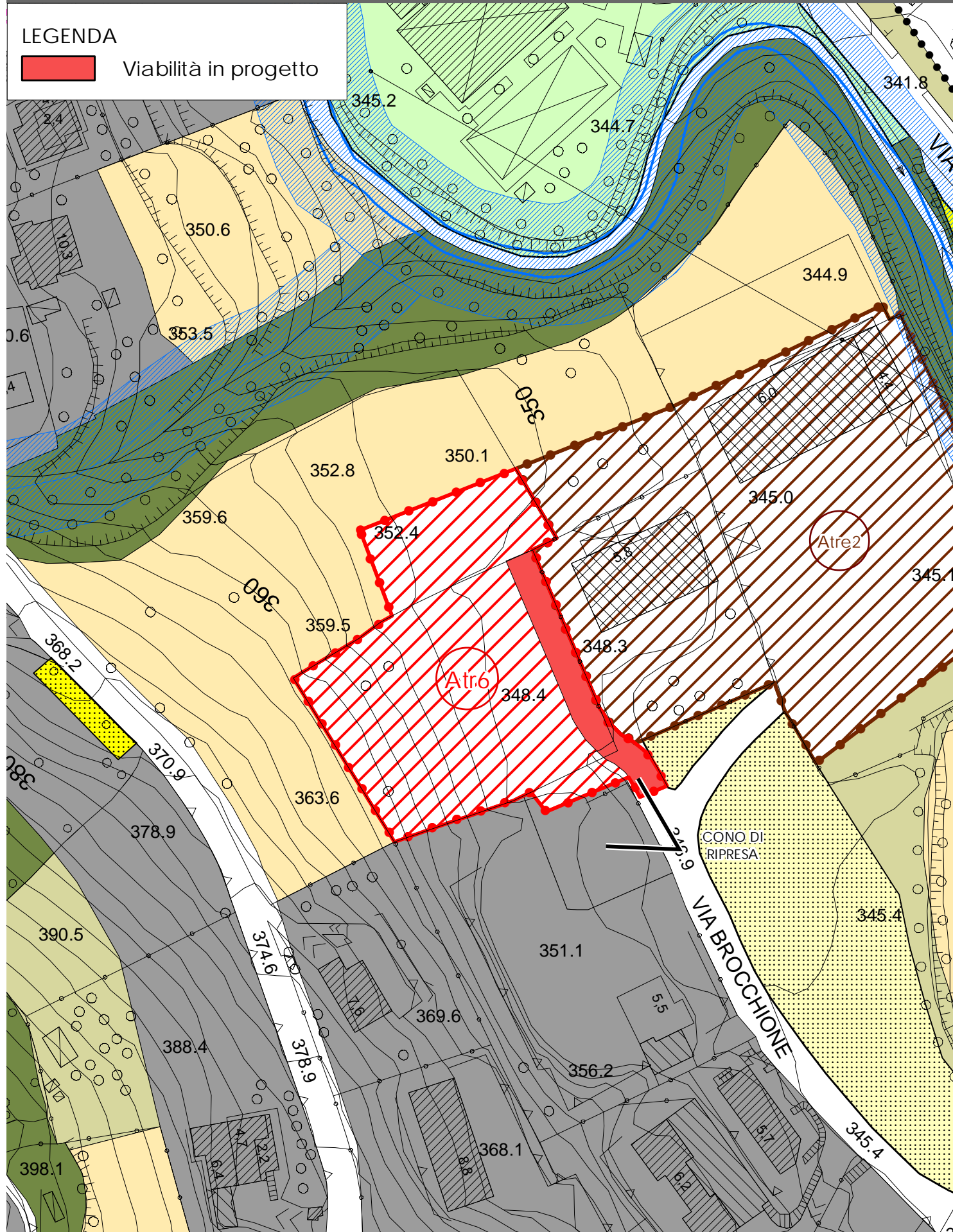
DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

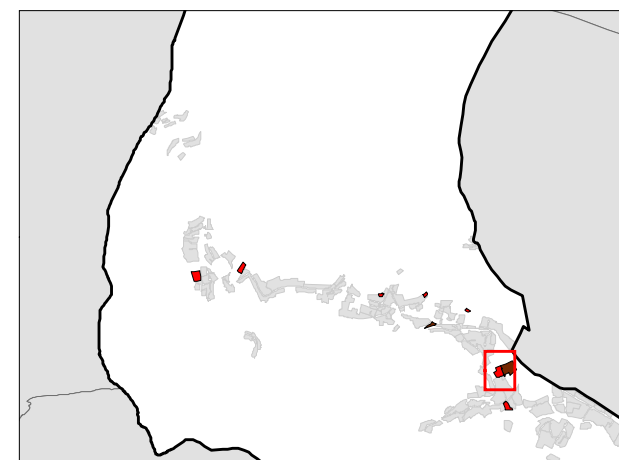
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

LEGENDA
 Viabilità in progetto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 3.100,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE: 0,20 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 1/4

ALTEZZA MASSIMA: 6,50 m

ABITANTI INSEDIABILI: 12 ab.

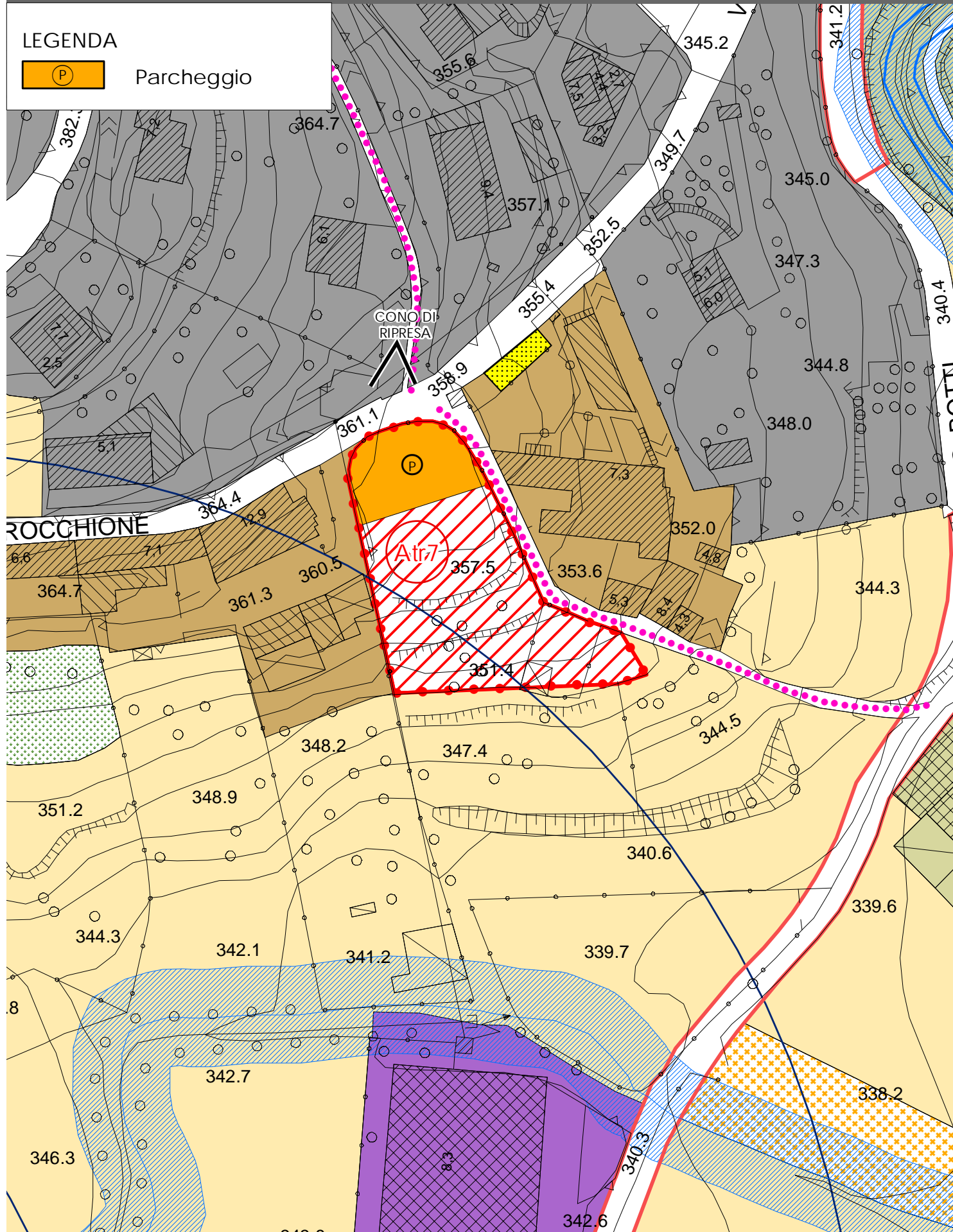
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 mq./ab.

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

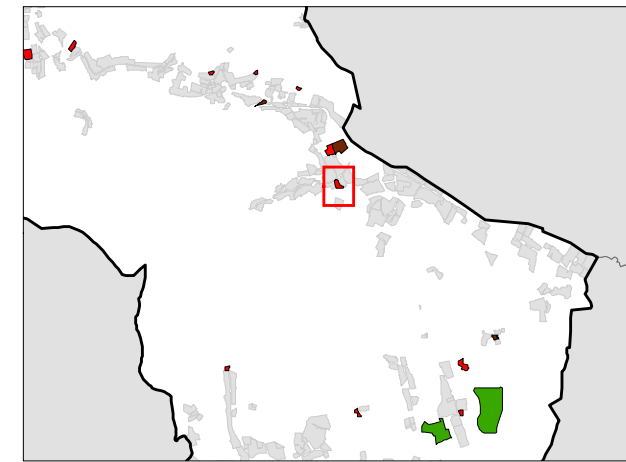
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA
 Parcheggio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 1.530,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso Edilizio Convenzionato

Src MAX: 306,00 mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 6,50 m

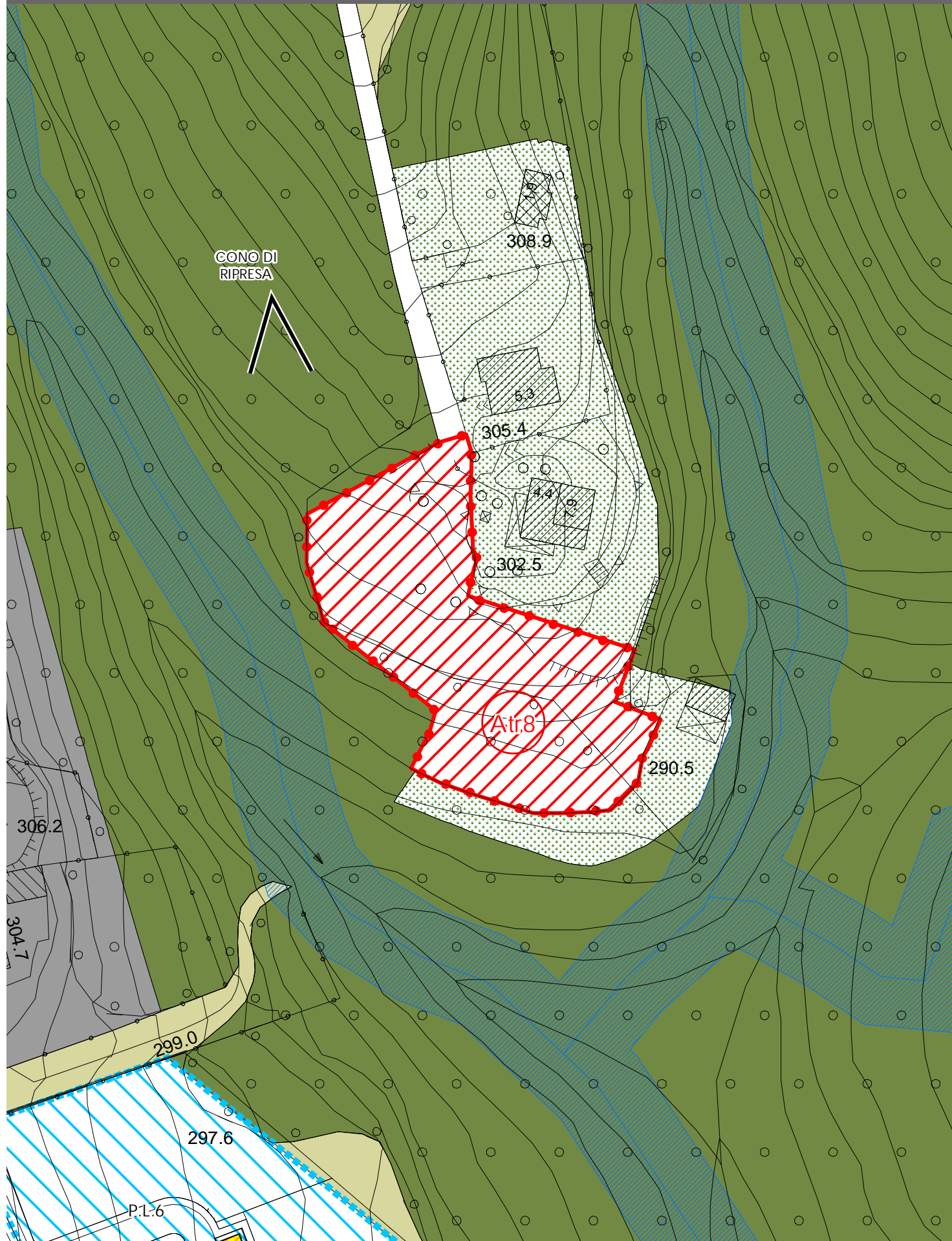
ABITANTI INSEDIABILI: 6 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

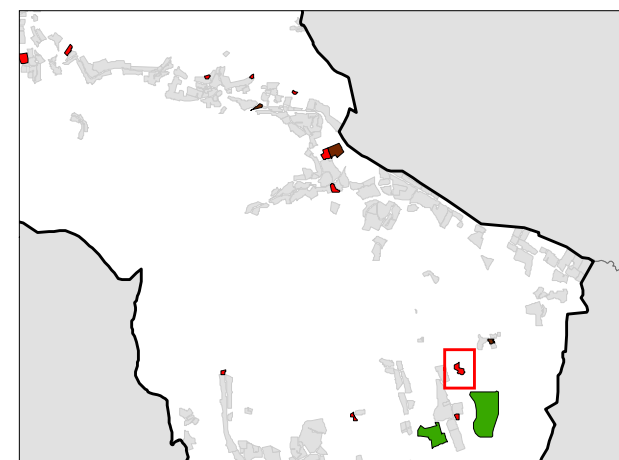
DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: Cessione parcheggio attrezzato Via Brocchione mq. 400,00

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 2.800,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 400,00 mq (2 fabbricati unifamiliari)

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 8 ab.

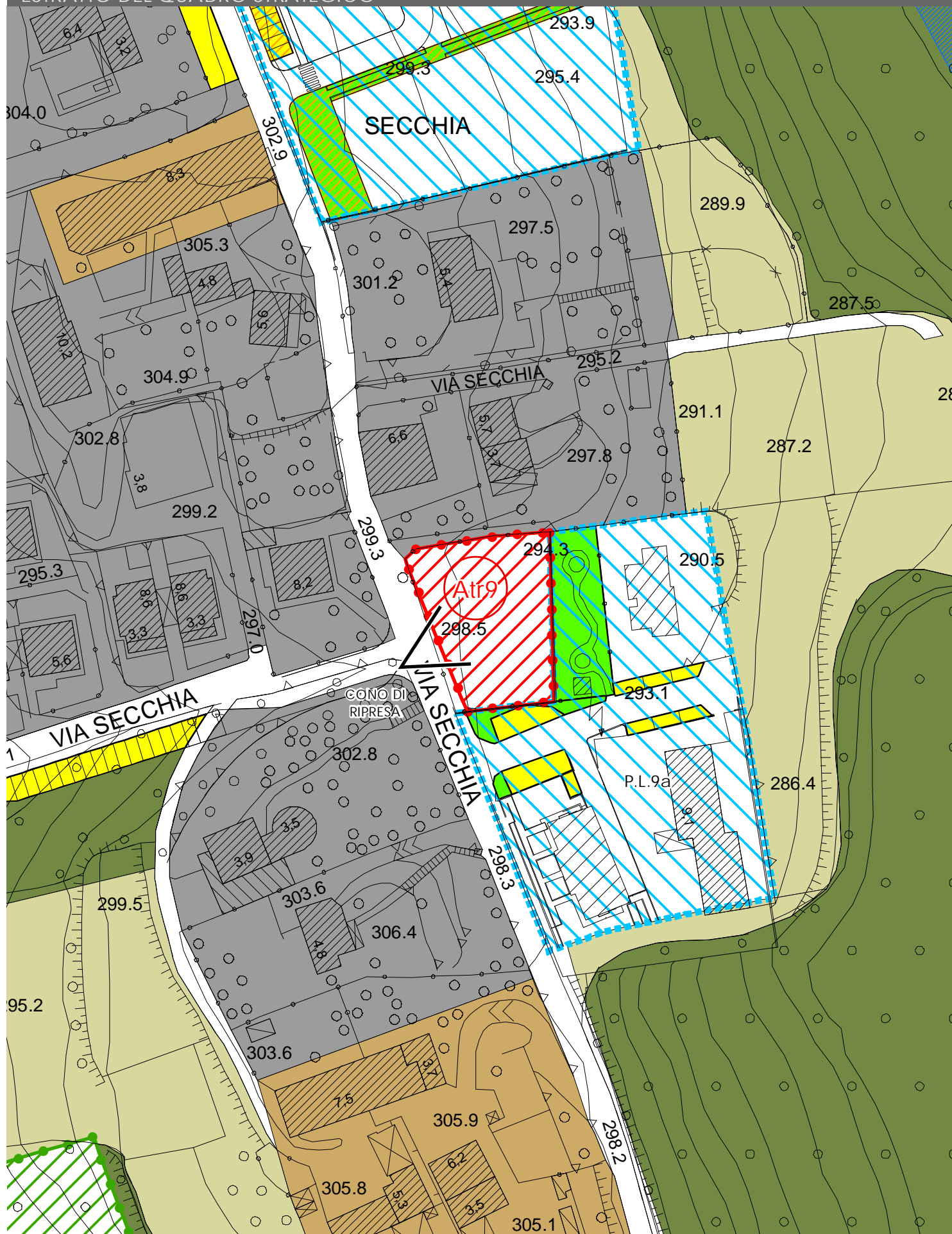
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

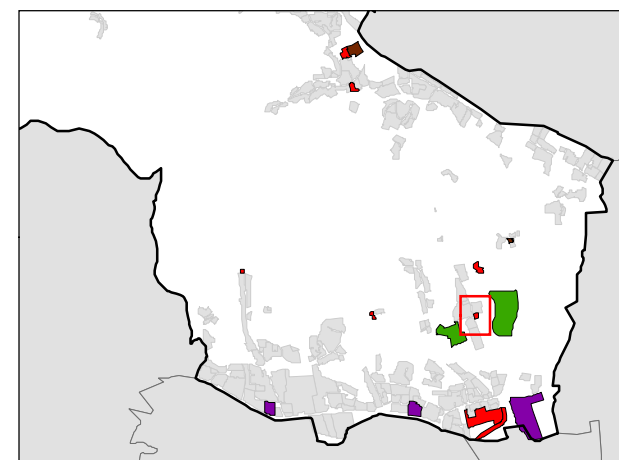
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:1.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 850,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 250,00 mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m

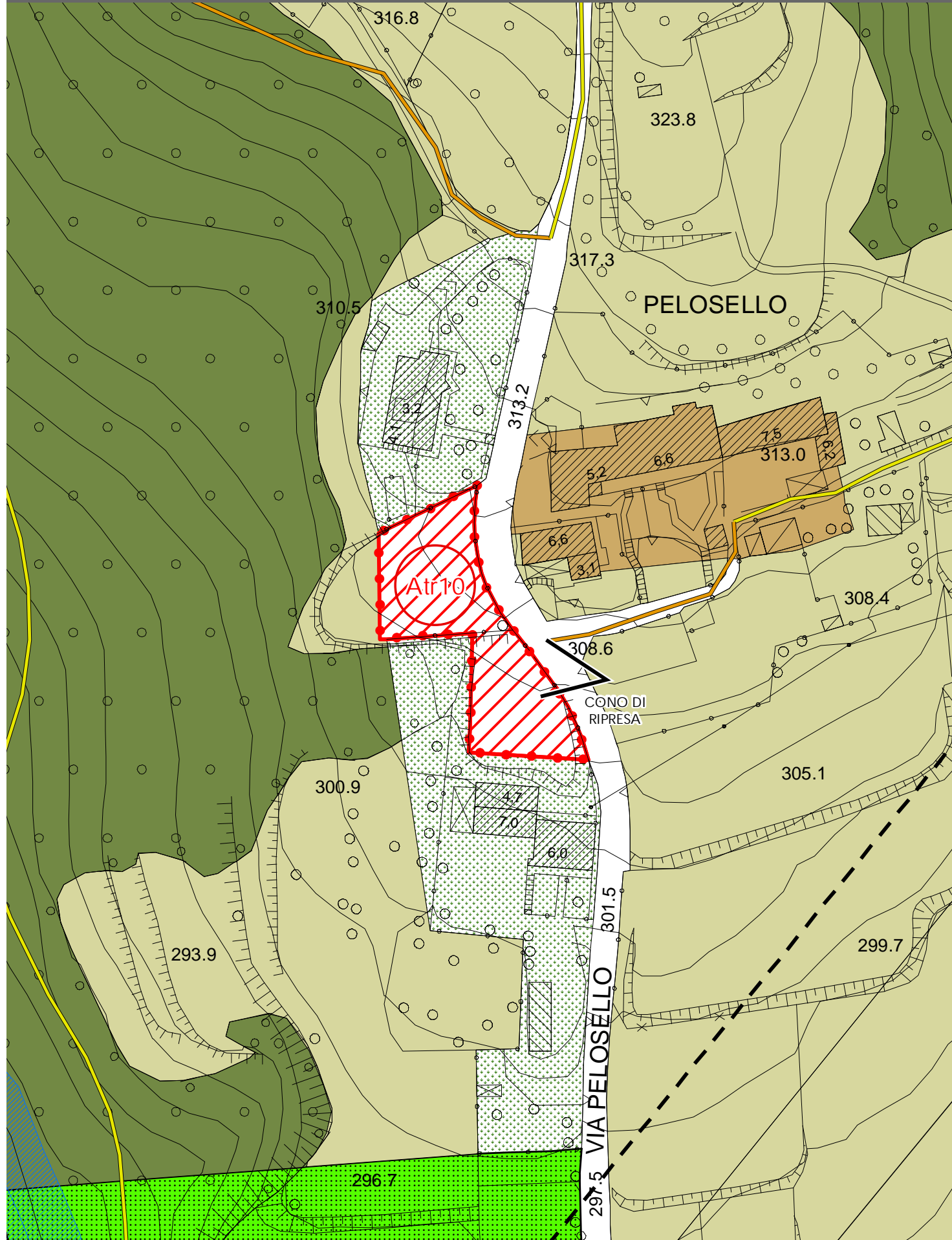
ABITANTI INSEDIABILI: 6 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

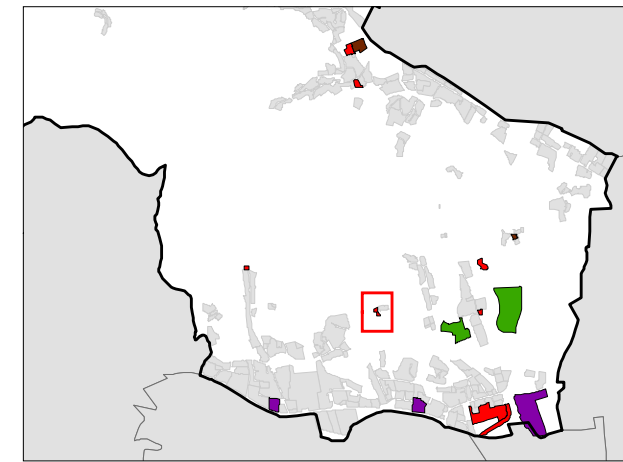
DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 1.000,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 2 lotti di mq. 200,00 cadauno

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 8 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

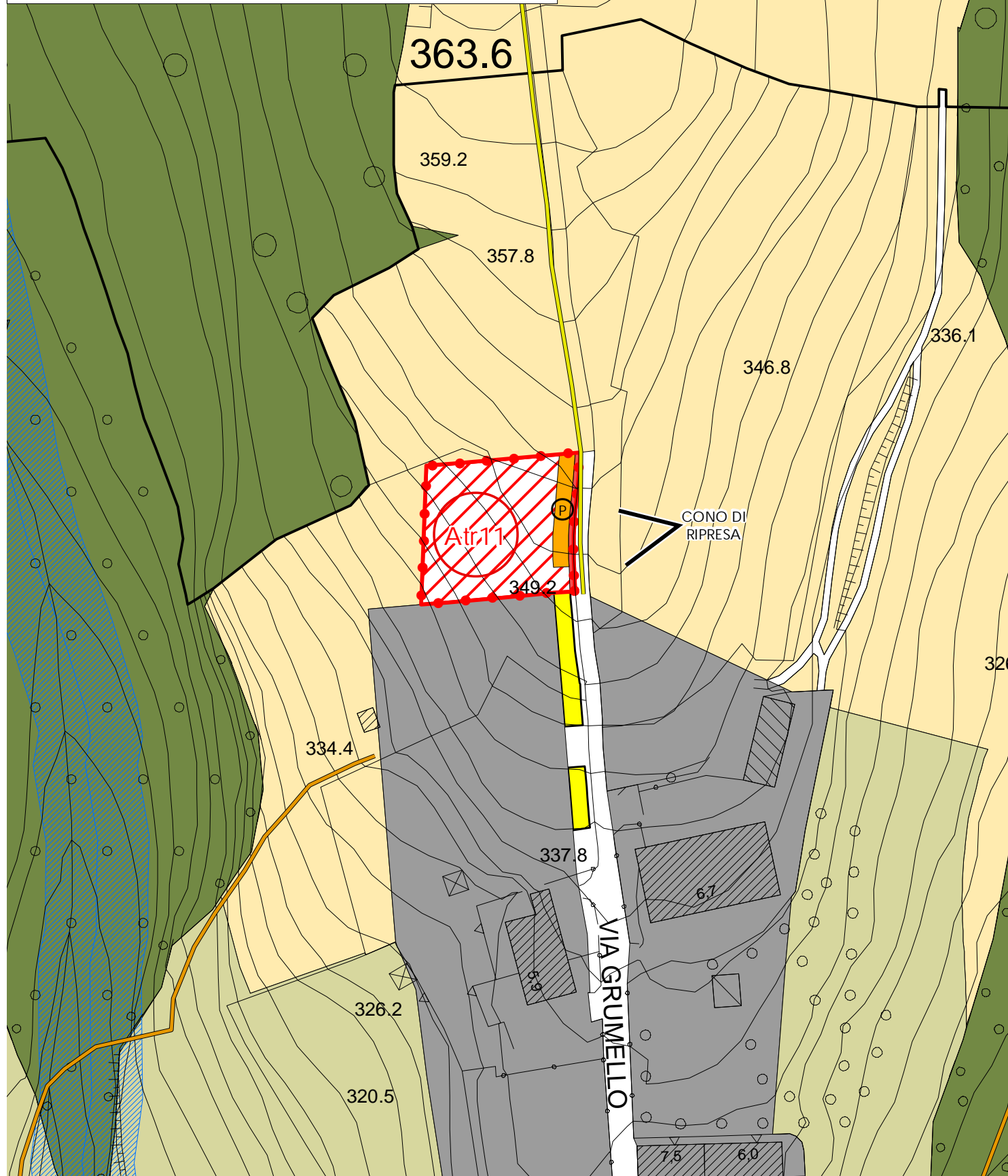
DOTAZIONE DI SERVIZI: /

COMPENSAZIONI: 60 mq./ab.

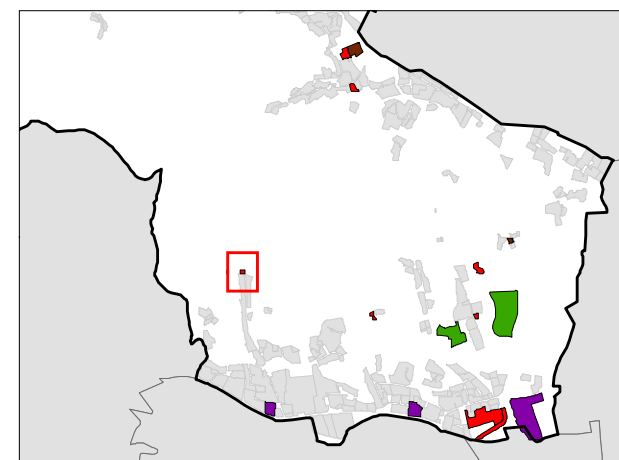
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

LEGENDA

- Allargamento stradale in progetto (1m)
- P Parcheggio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 800,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Src MAX: 200,00 mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf:1/4

ALTEZZA MASSIMA: 5,50 m (1 piano + 1 piano mansardato)

ABITANTI INSEDIABILI: 4 ab.


DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

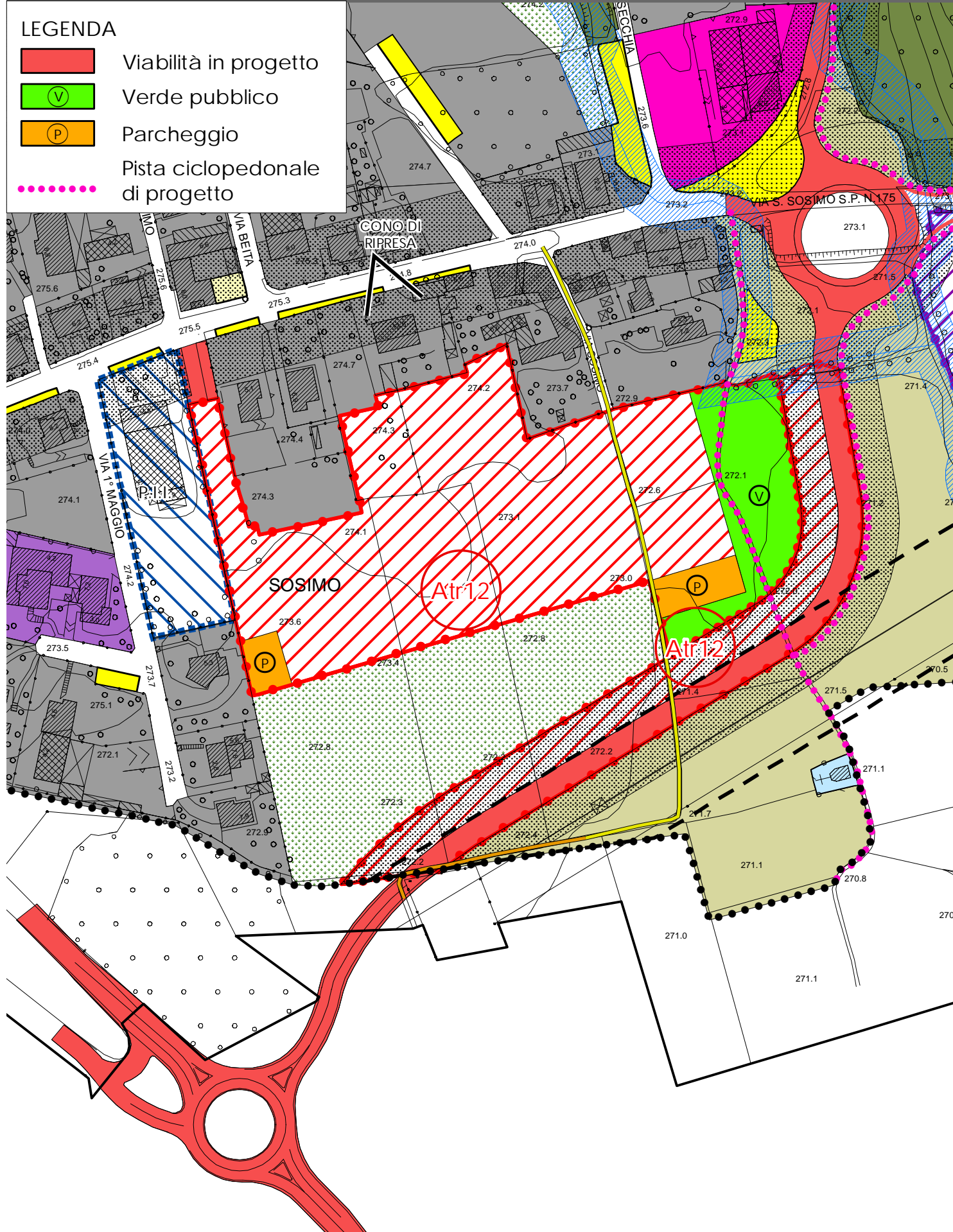
DOTAZIONE DI SERVIZI: Parcheggio in fregio alla strada via Grumello per 140,00 mq

COMPENSAZIONI: Allargamento stradale di via Grumello oltre a 50 mq/ab.

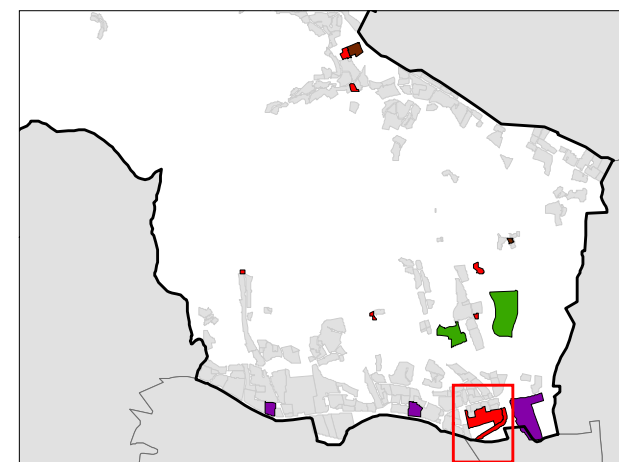
PRESCRIZIONI: Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonchè gli elementi di particolare interesse ambientale (art.58 delle Nda del PTCP)

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

- LEGENDA**
-  Viabilità in progetto
 -  Verde pubblico
 -  Parcheggio
 -  Pista ciclopedonale di progetto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 21.000 mq.

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE: 0,20 mq./mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 1/4

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI: 84 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI:
mq. 3.000 a verde pubblico
mq. 1.200 a parcheggio pubblico

COMPENSAZIONI: Cessione aree individuate nell'ambito,
per la realizzazione della Variante alla SP n.175 per circa 7.500 mq.

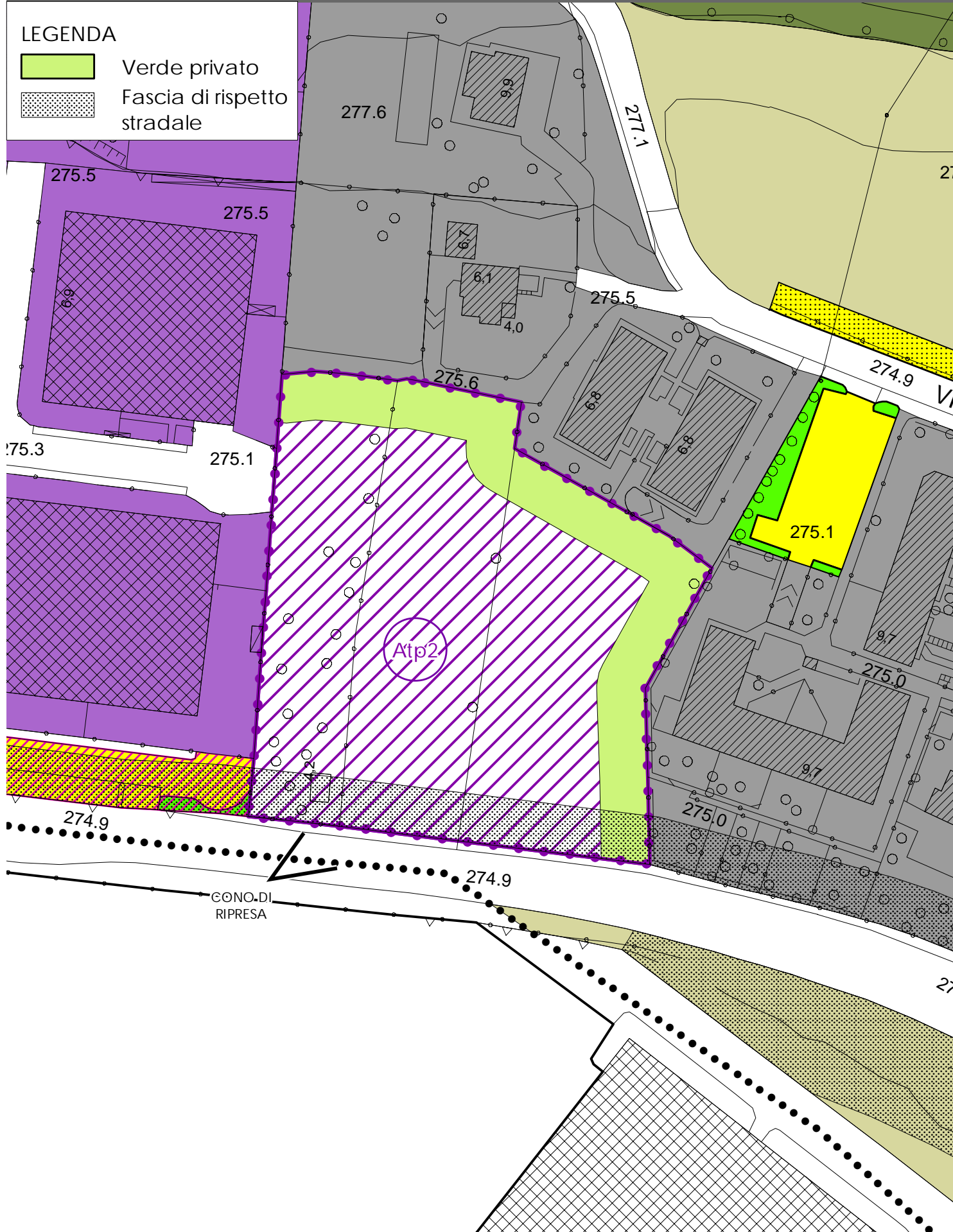
PRESCRIZIONI: Essendo un ambito ricadente sotto la disciplina dell'art. 65, ma considerato di frangia urbana ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n.404 del 05/09/2011, gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia al fine di valutare o meno la necessità di verifiche archeologiche preliminari.

La giacitura dei lotti e degli edifici dovrebbe seguire in maniera attenta l'orientamento dei tracciati esistenti, eventualmente ricorrendo a tipologie a schiera che riducano l'estensione della superficie urbanizzata. Si auspica la piena conservazione all'interno dello schema di progetto sia del sentiero che porta alla chiesetta di S.Sisinio, sia della strada agricola che si sviluppa a sud dell'attuale via Sosimo, e una stretta integrazione tra l'area a verde pubblico e le abitazioni. Si suggerisce di inserire alberature lungo la strada interna e di prevedere una sistemazione paesaggistica della zona indicata come "verde privato di interesse ambientale", verso la nuova strada.



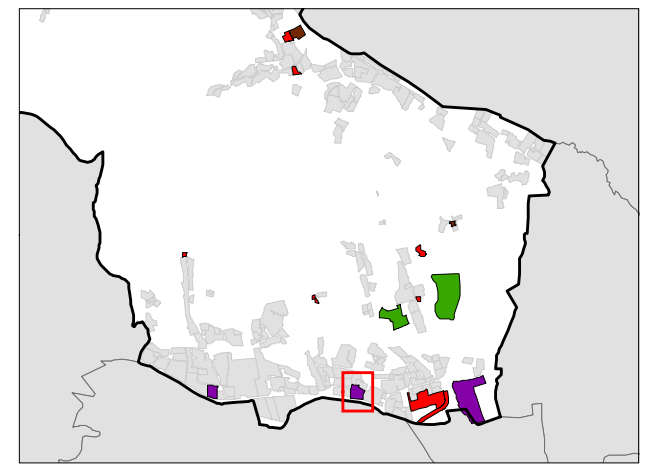
ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



LEGENDA

- Verde privato
- Fascia di rispetto stradale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

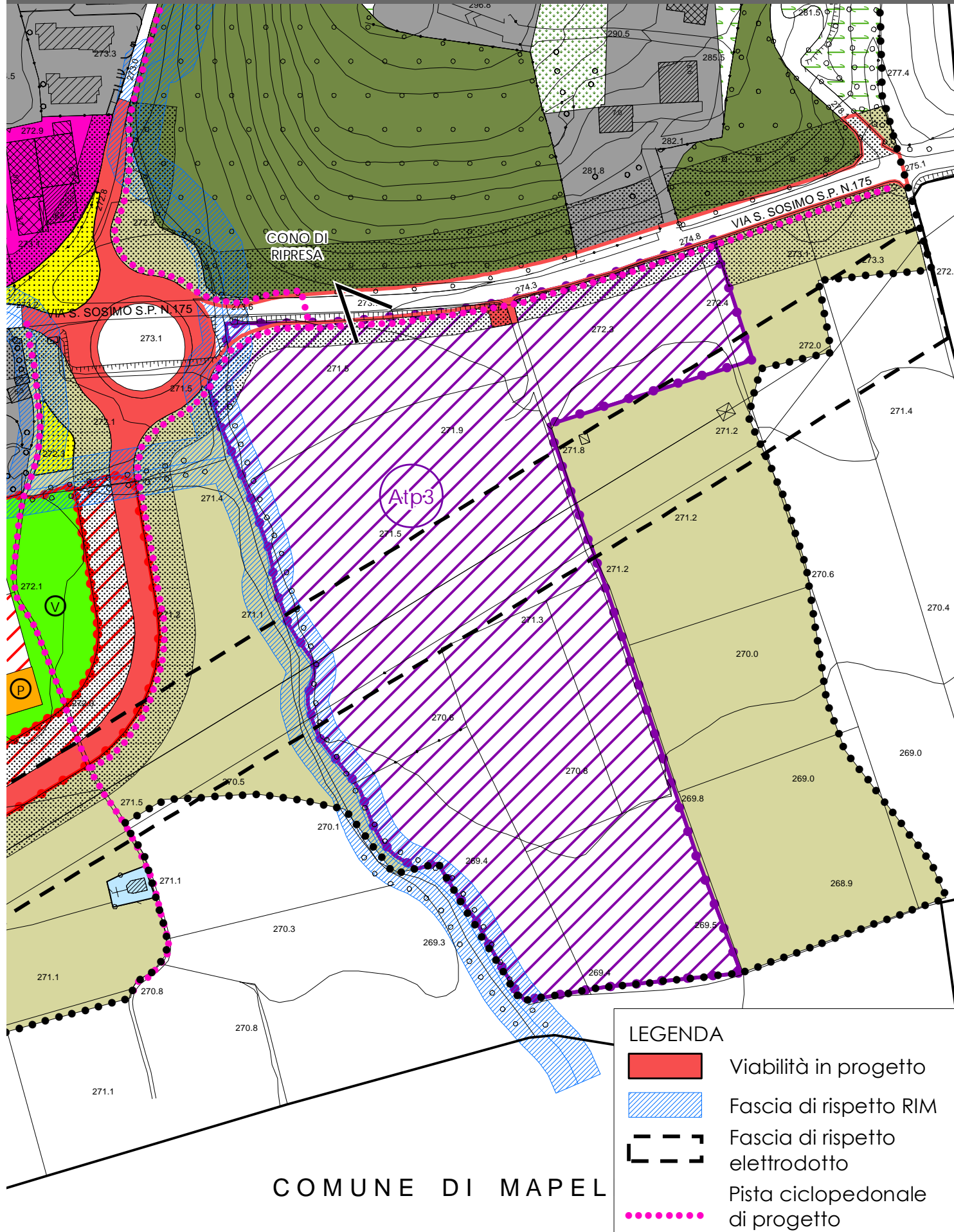


SUPERFICIE TERRITORIALE St: 7.100,00 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA Sf: 5.500,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

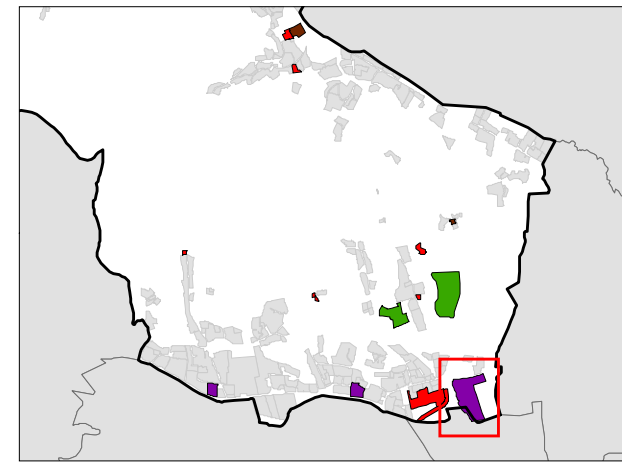
- MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo
- Slp MAX: 70 % della Sf.
- RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 50 % della Sf.
- ALTEZZA MASSIMA: 9,50 m
- DESTINAZIONE D'USO: Commerciale - Terziaria - Direzionale
(E' consentita una Media Struttura MSCC1 fino a 600 mq. di Superficie di Vendita)
- DOTAZIONE DI SERVIZI: 100 % della Slp
- COMPENSAZIONI: 40 % della Slp

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



SCALA 1:2.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE TERRITORIALE St: 39.200,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

Slp MAX: 33.300 mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qt: 45% della St

ALTEZZA MASSIMA: 10,50 m.

DESTINAZIONE D'USO: PRINCIPALE: Produttiva
SECONDARIA: Residenziale per i titolari e/o custode nella misura pari al 10% del volume adibito all'attività produttiva con volumetria max pari a mc. 450 per ogni singola attività produttiva.
EVENTUALE: Terziaria/Commerciale (vendita al dettaglio ed all'ingrosso con negozio di vicinato in ambito non alimentare) per una Slp max di mq. 450,00 con obbligo del reperimento e/o monetizzazione della maggiore dotazione di aree per standard di servizio

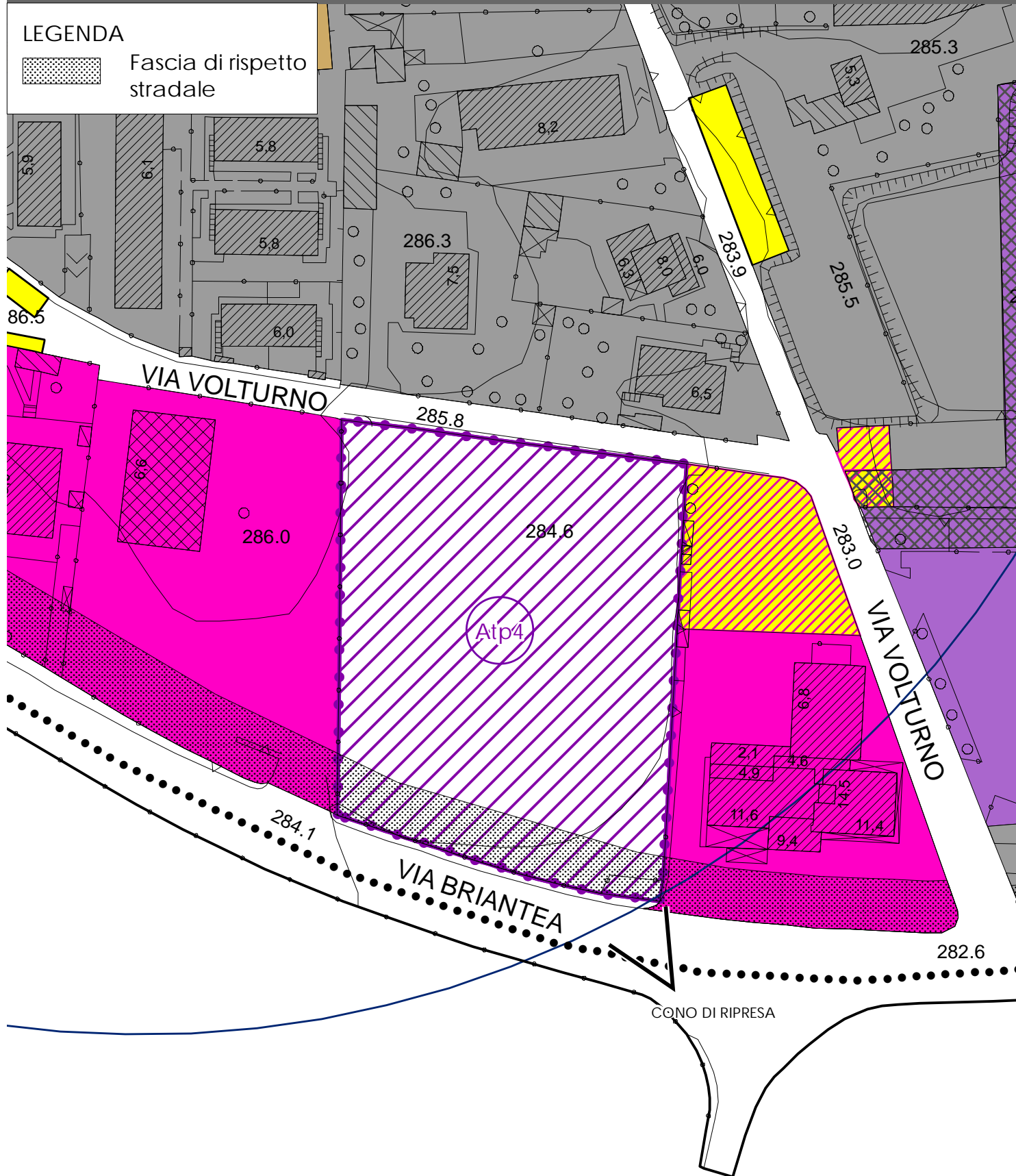
DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 % della Slp per Attività produttive
100 % della Slp per Attività Terziarie - Direzionali

COMPENSAZIONI: 20 % della Slp

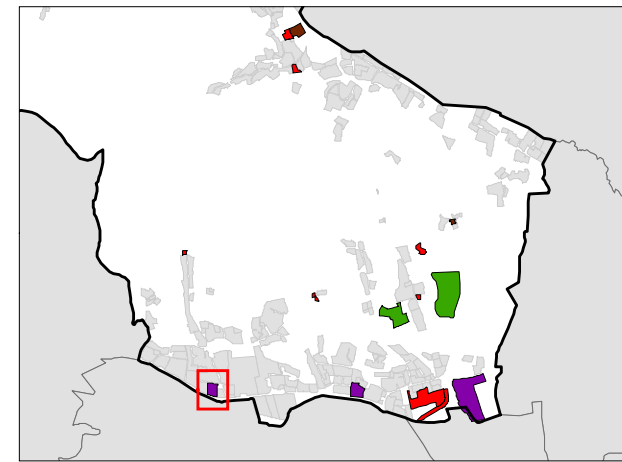
PRESCRIZIONI:

- Realizzazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, quali fasce a verde, in sede di attuazione dell'ambito.
Essendo un ambito ricadente sotto la disciplina dell'art. 65, ma considerato di frangia urbana ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n.404 del 05/09/2011, gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.
Il progetto di Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a parere della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia al fine di valutare o meno la necessità di verifiche archeologiche preliminari.
Richiamato l'art.28 lett.e delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale si suggerisce di:
- evitare la rimodellazione del suolo naturale, posizionando il più possibile i nuovi edifici alla quota attuale del terreno;
 - mantenere una fascia di rispetto verso la SP175 di dimensioni adeguate a mantenere libera la visuale verso la dorsale del Monte dei Frati e del Monte Canto;
 - utilizzare l'attuale sentiero agricolo di accesso all'area come principale asse di orientamento dei lotti e degli edifici e come dispositivo di schematura e mitigazione paesaggistica. L'intero margine est dovrà essere piantumato con essenze di prima grandezza, in forma di filare, in modo da disegnare un preciso confine dell'area;
 - evitare di realizzare nuovi edifici nella porzione dell'ambito a est rispetto alla strada di accesso, destinandola a sistemazioni paesaggistiche;
 - mantenere un'adeguata fascia di rispetto tra il rio Rino e il confine dei lotti, da destinare alla schematura vegetale del fronte ovest della lottizzazione;
 - scegliere soluzioni progettuali che limitino l'impermeabilizzazione dei terreni. Si auspica l'utilizzo di coperture verdi che, oltre a facilitare il drenaggio delle acque meteoriche e il contenimento dei consumi energetici, potrebbero mitigare notevolmente l'impatto visivo dei nuovi edifici dalle colline circostanti;
 - eventuali impianti solari termici o fotovoltaici dovranno essere attentamente integrati con la configurazione architettonica dei nuovi edifici.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE TERRITORIALE St: 5.400,00 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA Sf: 4.000,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

Slp MAX: 60 % della Sf.

RAPPORTO DI COPERTURA Qt:40 % della Sf.

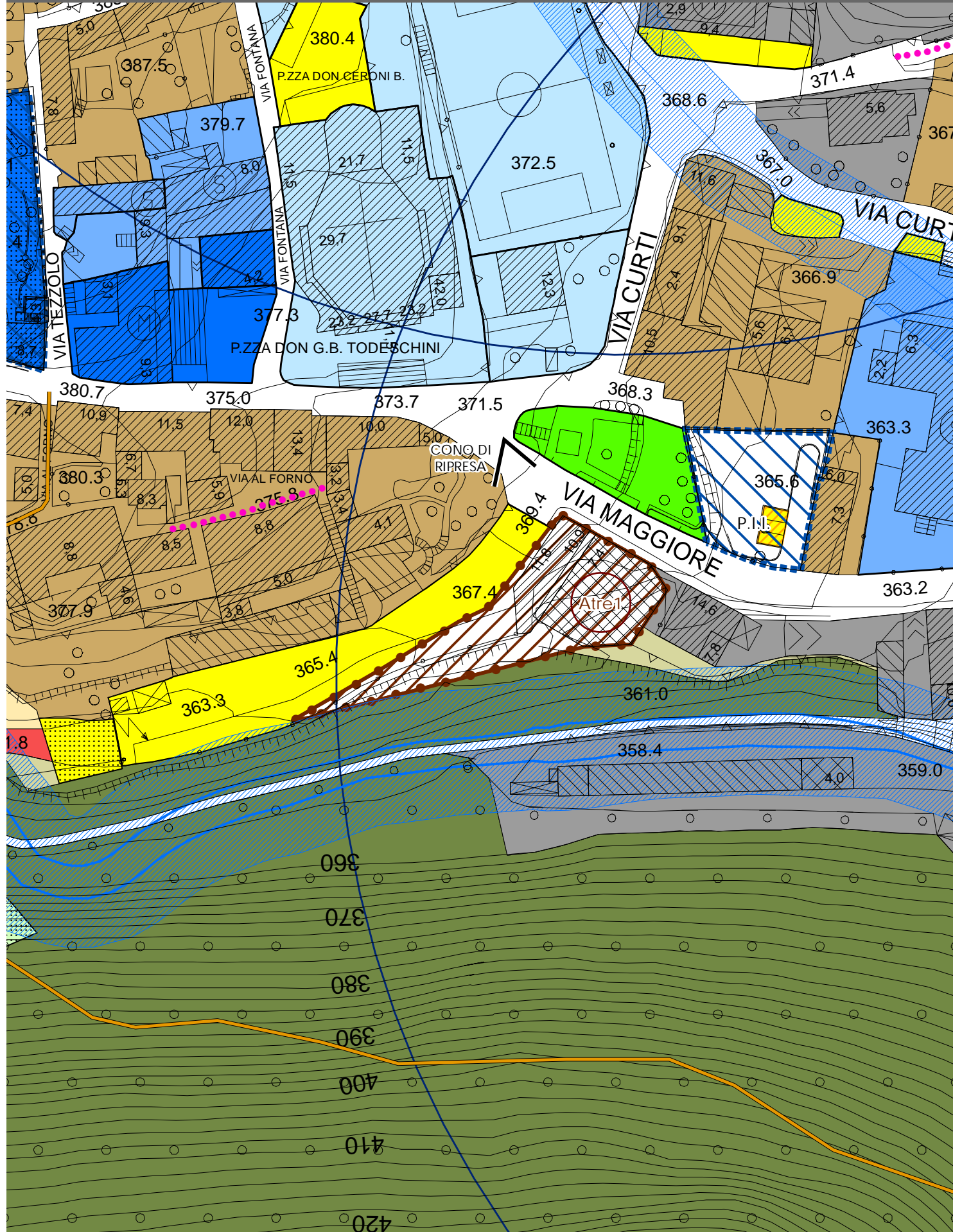
ALTEZZA MASSIMA: 9,00 m.

DESTINAZIONE D'USO: Commerciale - Terziaria - Direzionale
 (E' consentita una Media Struttura MSCC1 fino a 600 mq.
 di Superficie di Vendita)

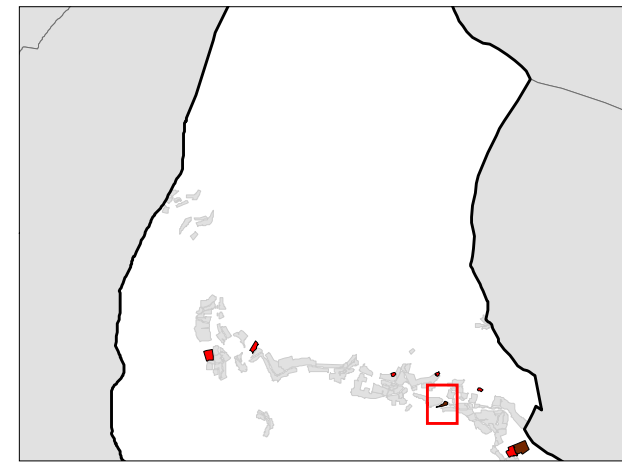
DOTAZIONE DI SERVIZI: 100 % della Slp

COMPENSAZIONI: 40 % della Slp

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 1.000,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano di Recupero

Src MAX: 2.000,00 mq.

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: Come da Piano di Recupero

ALTEZZA MASSIMA: 12,50 m

ABITANTI INSEDIABILI: 40 ab.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

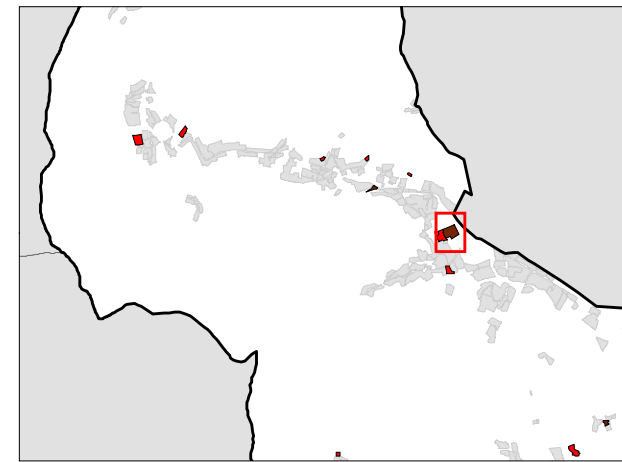
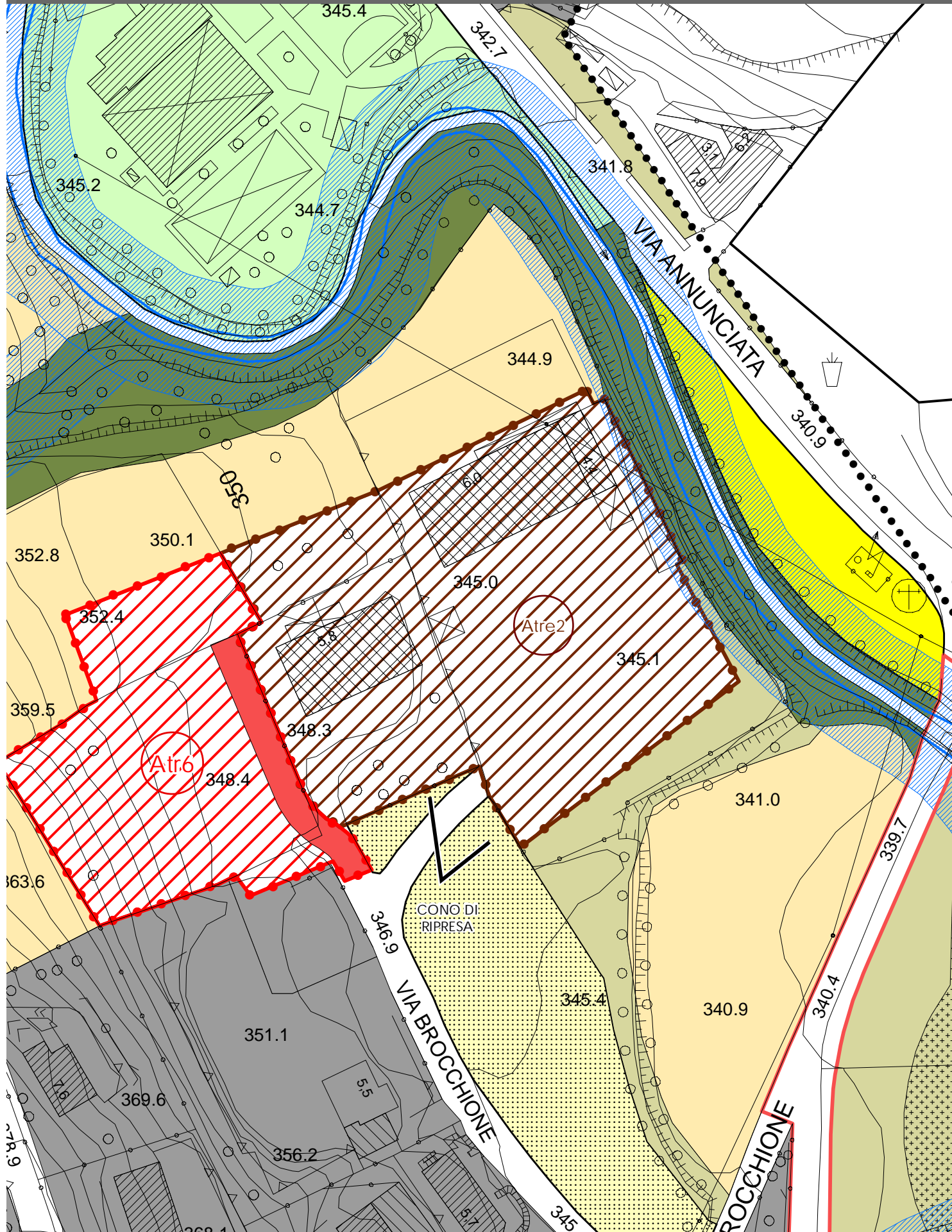
DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 mq./ab.

COMPENSAZIONI: /

PRESCRIZIONI: Prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 6.100,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano di Recupero

RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE: 0,25 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: 1/4

ALTEZZA MASSIMA: 9,00 m

ABITANTI INSEDIABILI: 30 ab.

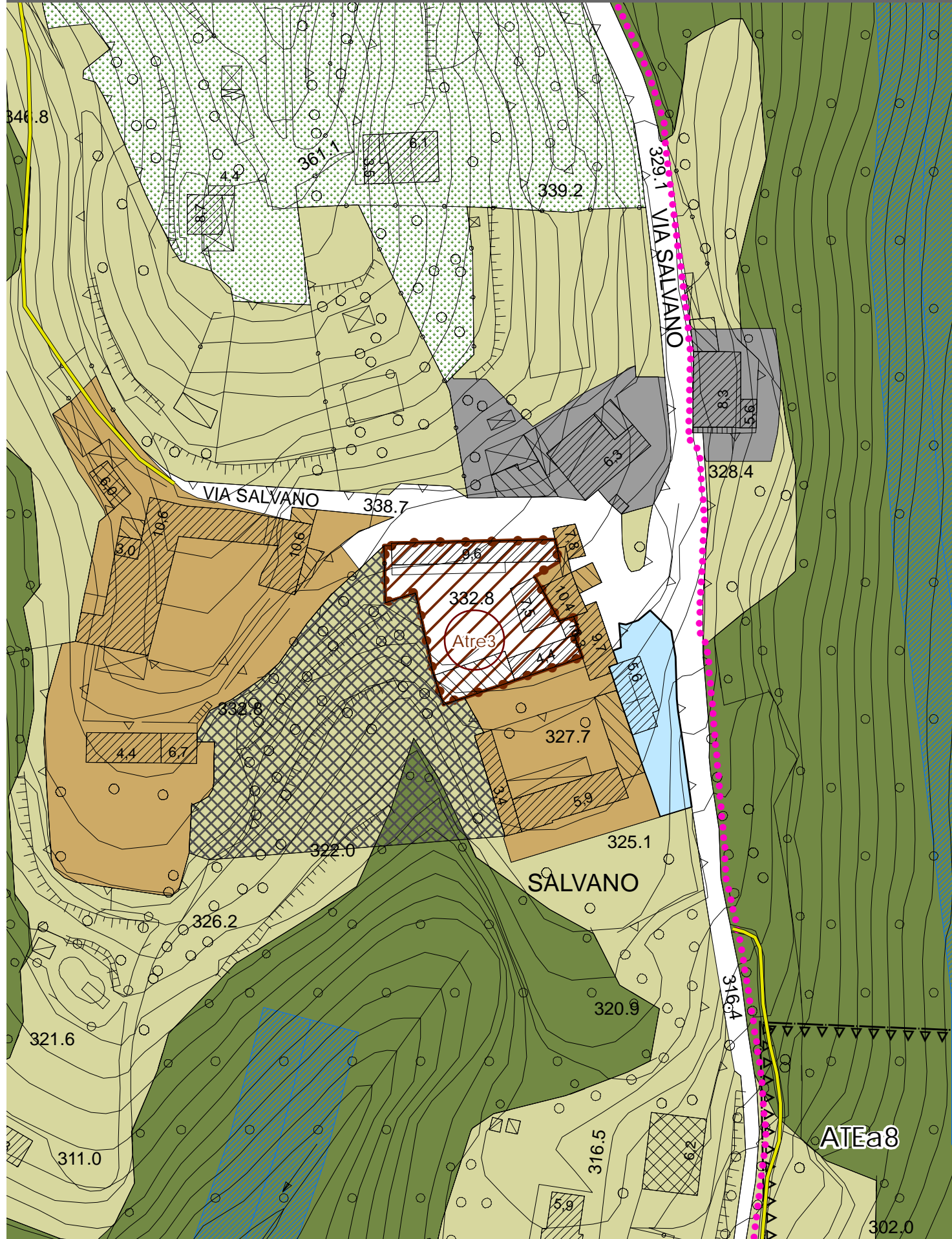
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 mq./ab.

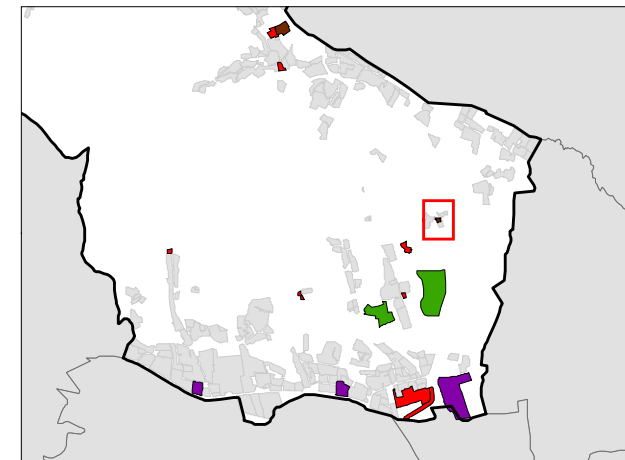
COMPENSAZIONI: /

PRESCRIZIONI: Prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 900,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano di Recupero

Volume: Esistente

RAPPORTO DI COPERTURA Qf: Come da Piano di Recupero

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m

ABITANTI INSEDIABILI: 13 ab. (già insediati)

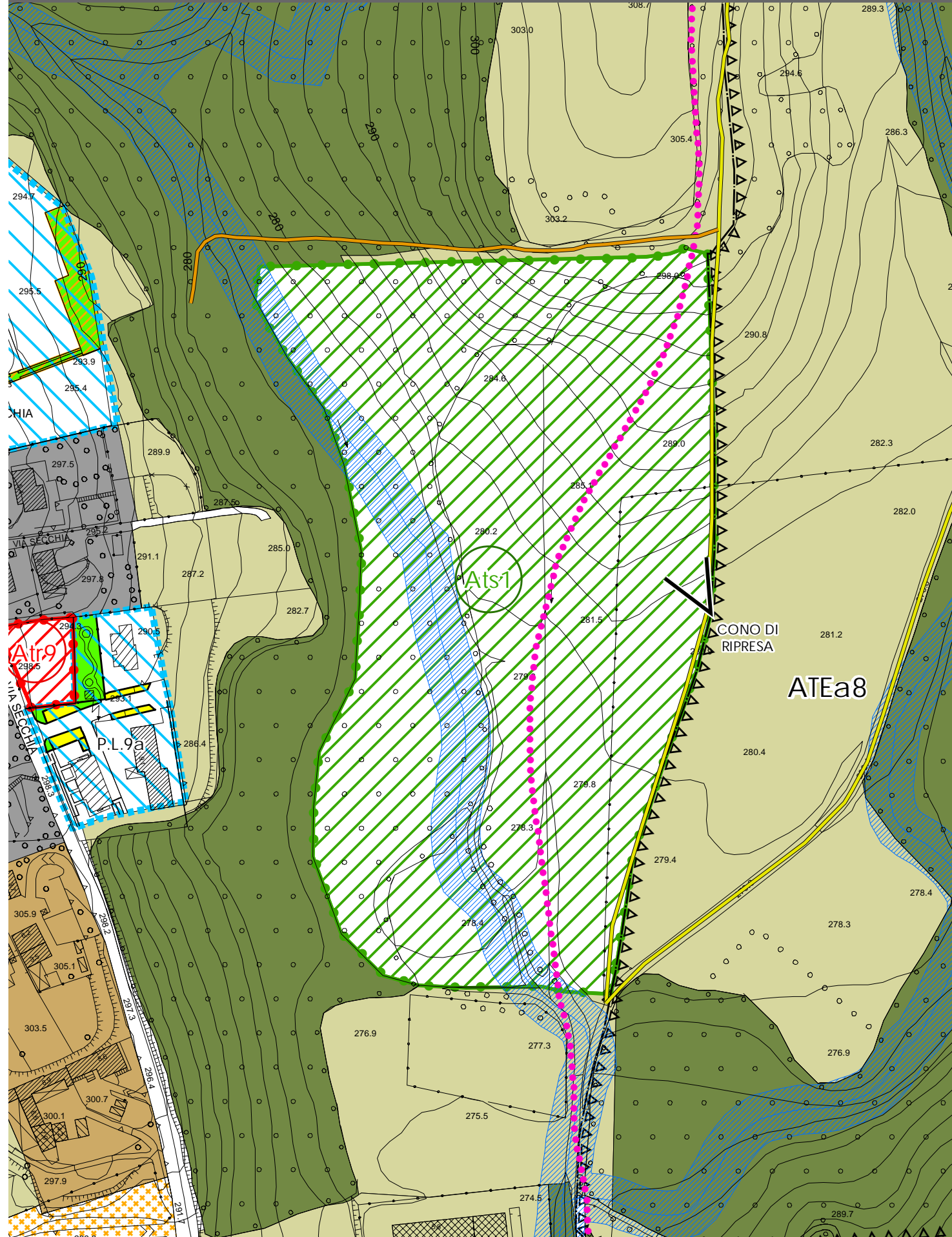
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

DOTAZIONE DI SERVIZI: 10 mq./ab.

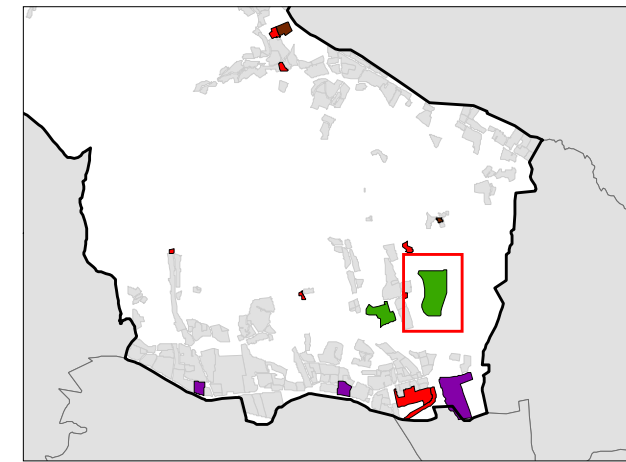
COMPENSAZIONI: /

PRESCRIZIONI: Prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



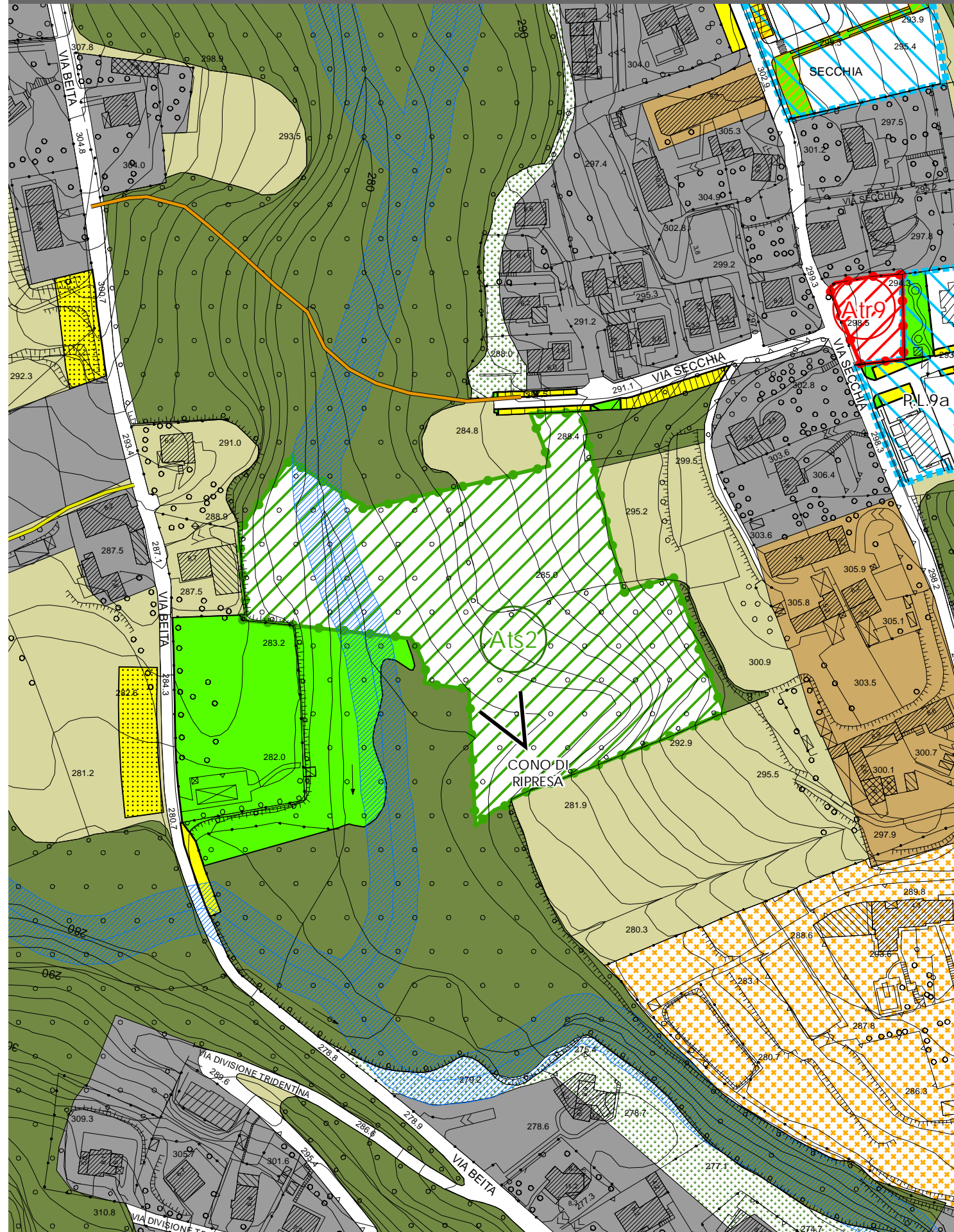
SUPERFICIE St: 43.400,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

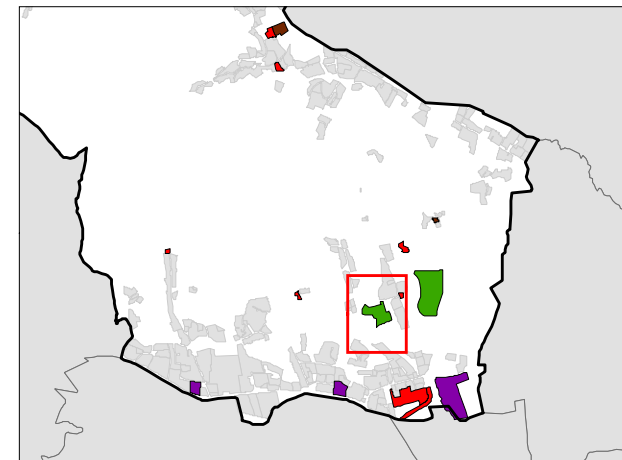
MODALITA' DI INTERVENTO: Progetto unitario

DESTINAZIONE D'USO: Attrezzature Sportive - Ricreative - Parco Pubblico Attrezzato

ESTRATTO DEL QUADRO STRATEGICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE St: 16.200,00 mq

PARAMETRI DI INTERVENTO

MODALITA' DI INTERVENTO: Progetto unitario

DESTINAZIONE D'USO: Parco Pubblico Attrezzato