

ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambito ADT1

Superficie complessiva: mq. 12.562

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000-mq.5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,8 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.



Ambito ADT2

Superficie complessiva: mq. 23.532

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000-mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,2 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,55 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: realizzare il nuovo campo sportivo, la strada di collegamento Brozzo-Parte e implementare i servizi per la sosta veicolare al servizio delle strutture sportive;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova viabilità;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ADT3

Superficie complessiva: mq. 11.730

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000 mq.3.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.



H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale e rendere possibile l'allargamento di via Canossi;

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ADT4

Superficie complessiva: mq. 22.115

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000 mq. 3.000
mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,9 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica per le aree già edificabili nel PRG vigente: IAV = 0,7 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Comune di Marcheno (BS) – PGT - Documento di Piano – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.3

Studio di architettura Arch. Cristiano Esposito

Via Trento, 69 Capriate S. Gervasio – tel. 035/203914 fax. 035/203915



- Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: realizzare la variante stradale a valle dell'abitato storico di Parte; realizzare il parco urbano sul Mella a potenziamento e completamento delle strutture sportive adiacenti;

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna in rapporto all'abitato preesistente;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'edificazione è subordinata ad uno studio paesistico di contesto, che dovrà determinare l'esatta dimensione di una fascia di rispetto atta a garantire eventuali coni visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché verificare il giusto rapporto tipologico, dimensionale e metrico tra il nuovo edificato e il nucleo antico.

Ambito ADT5

Superficie complessiva: mq. 5.477

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.500-mq.1.500

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Comune di Marcheno (BS) – PGT - Documento di Piano – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.3

Studio di architettura Arch. Cristiano Esposito

Via Trento, 69 Capriate S. Gervasio – tel. 035/203914 fax. 035/203915



- Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiodfiorina.com

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ADT6

Superficie complessiva: mq. 28.248

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 7.500-mq.4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare



Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; ampliare parte della strada per Cesovo;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ADT7

Superficie complessiva: mq. 13.395

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.000 mq. 1.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova infrastrutturazione interna; dovrà essere previsto l'allargamento della via Bergnago;



Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica, nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

L'edificabilità dell'ADT 6, interessato da terrazzamenti, dovrà essere subordinata ad un piano paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP. La pianificazione attuativa dovrà prevedere il mantenimento di una parte significativa dei terrazzamenti ivi presenti nonché degli elementi vegetazionali.

Ambito ADT8

Superficie complessiva: mq. 12.402

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.700 mq. 2.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 6,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posto auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: l'accessibilità e la nuova infrastrutturazione interna; dovrà essere previsto l'allargamento della via Bergnago;



Tabella riassuntiva delle principali azioni di Piano relative agli ambiti ADT:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc /mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc /mq.)	Volumetria edificabile (mc)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ADT (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ADT1	12.562	11.617	Residenziale	1,00	0,60	11.617	10.050	5.000
ADT2	23.532	4.684	Residenziale	1,20	0,55	5.621	12.943	5.000
ADT3	11.730	11.730	Residenziale	0,80	0,40	9.384	4.692	3.000
ADT4	22.115	9.705	Residenziale	0,90	0,4 - 0,70	8.735	11.000	3.000
ADT5	5.477	5.477	Residenziale	0,80	0,40	4.382	2.191	1.500
ADT6	28.248	18.983	Residenziale	0,80	0,40	15.186	11.299	4.000
ADT7	13.395	11.166	Residenziale	0,80	0,40	8.949	5.358	1.000
ADT8	12.402	12.402	Residenziale	0,80	0,40	9.922	4.961	2.000
TOTALI	129.461	85.784	Residenziale			73.795	62.493	

SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2013 (mq.)	129.461		
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2013 (mc.)	50.000		

Comune di Marcheno (BS) – PGT - Documento di Piano – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.3

Studio di architettura Arch. Cristiano Esposito

Via Trento, 69 Capriate S. Gervasio – tel. 035/203914 fax. 035/203915



- Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com