

## Comune di Castelveverde

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Indice:

#### Castelveverde

AT 1	comparto "Porta Ponente Nord".....	pag. 2
AT 2	comparto "Cà de Stirpi".....	pag. 5
AT 3	comparto "Cà Nova 4".....	pag. 9
AT 4	comparto "Cimitero", alias "I Gelsi".....	pag. 13
AT 5.1	comparto "Dosso Cavallino Nord".....	pag. 16
AT 5.2	comparto "Fermi Nord".....	pag. 20
AT 6	comparto "Fabbrica".....	pag. 23

#### Costa S.Abramo

AT 7	comparto "Podere Dosso 3".....	pag. 26
AT 8	comparto "Della Cura".....	pag. 30
AT 9	comparto "XXV Aprile".....	pag. 33
AT10	comparto "Monteverdi".....	pag. 36
AT11	comparto "Antiche Fornaci".....	pag. 39
AT12	comparto "Boffalora".....	pag. 43
AT13	comparto "Casanova".....	pag. 47
AT14	comparto "Malcorrente".....	pag. 48
AT15	comparto "Lago Gerundo Sud".....	pag. 49
AT16	comparto "Morbasco".....	pag. 53

#### San Martino in Beliseto

AT17	comparto "Ex Tabacchificio".....	pag. 57
AT18	comparto "Trecca".....	pag. 61
AT19	comparto "Bertana Nord".....	pag. 64
AT20	comparto "Bertana Sud".....	pag. 68

#### Marzalengo

AT21	comparto "Piave 2".....	pag. 71
AT22	comparto "Tredossi".....	pag. 73
AT23	comparto "Maggia".....	pag. 76

#### Livrasco

AT24	comparto "Samec".....	pag. 79
------	-----------------------	---------

Scheda di sintesi.....	pag. 82
------------------------	---------

## **AT. 1 - comparto "Porta Ponente Nord"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato immediatamente a ridosso dell'abitato di Castelverde, in fregio nord alla strada (ora) extraurbana di collegamento tra il capoluogo e la frazione di Costa S.Abramo, prolungamento naturale della via Ettore Panni.

In un contesto originariamente agricolo, lo strumento urbanistico comunale ha collocato gli ambiti di futura espansione residenziale del capoluogo, a cavaliere della strada ex provinciale, delimitandoli ad ovest per tramite della Tangenziale Sud.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 24.571 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dalla strada comunale per Costa S.Abramo, ad oriente dalla Roggia Trecchina ed - al di là della stessa - dalle abitazioni esistenti tra via Dante (Cà de Pajer) e via Panni, a nord da terreni agricoli e poco oltre dalla strada ciclabile comunale per Castelnuovo del Zappa, mentre ad occidente da altre aree destinate alla coltivazione.

### Vocazioni

Il comparto di "Porta Ponente Nord" rappresenta il naturale complemento del già approvato Piano di Lottizzazione Residenziale di iniziativa privata denominato "Porta Ponente Sud". La combinata e coordinata edificazione dei due comparti dovrà costituire la porta di accesso al paese per chi provenga da occidente, caratterizzandola per ordine, ariosità, dotazione arborea e gradevolezza di impianto.

Accanto alle naturali funzioni residenziali, potranno alla bisogna insediarsi anche funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (7,5 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, in maniera del tutto analoga e speculare a quanto prescritto nel comparto Porta Ponente Sud, dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale per 40 metri, lasciando posto ad un filare alberato, ad un controviale per l'accesso viabilistico alle abitazioni e ad un ampio parcheggio.

La strada di penetrazione nel comparto, opportunamente disassata rispetto a quella prospiciente, dovrà avere sezione e caratteristiche del tutto analoghe a quelle già prescritte nel comparto Sud (pista ciclabile, sottoservizi, parcheggi).

Le urbanizzazioni dovranno prevedere tripla rete fognaria, ed opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

L'allaccio alla fognatura di via Panni comporta il versamento di un contributo pari al 25% del costo dell'impianto di sollevamento eseguito a servizio degli attuali (2) e futuri (2) comparti di trasformazione urbana del capoluogo.

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

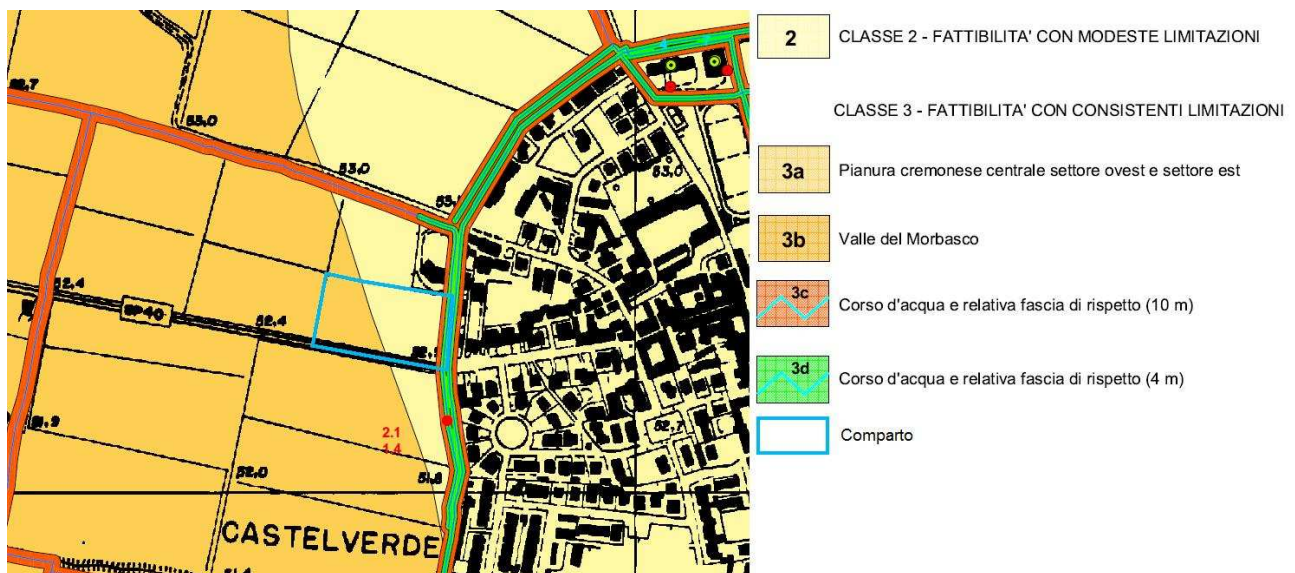
### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

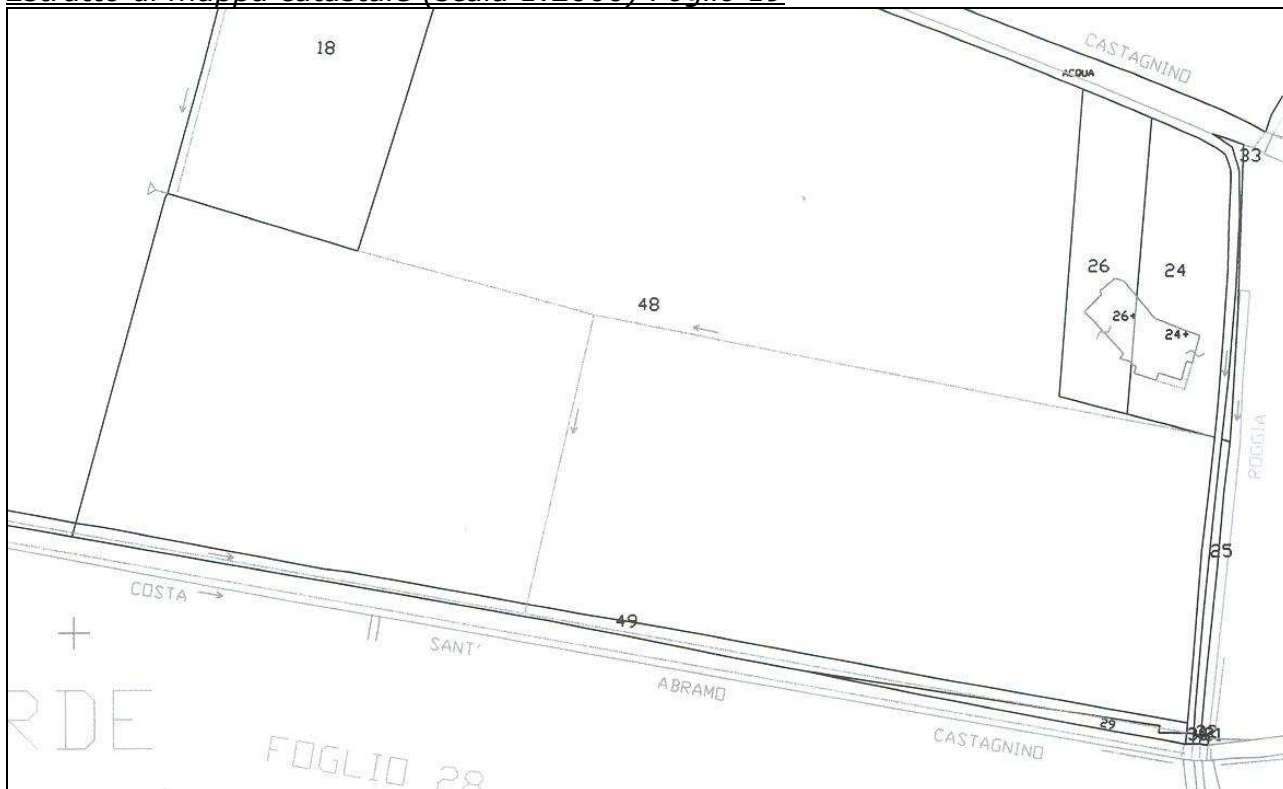
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto è diviso in due aree: la metà occidentale appartiene alla classe di fattibilità geologica n. 3a (fattibilità con consistenti limitazioni), mentre quella orientale appartiene alla classe n. 2 (fattibilità con modeste limitazioni). Si segnala inoltre che il confine orientale è delimitato da una roggia con relativa fascia di rispetto quindi appartenente alla classe n. 3d (fattibilità con consistenti limitazioni).



*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 19*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT. 2 - comparto "Cà de Stirpi"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato ad oriente della zona produttiva storica del capoluogo (lungo la via Bergamo), in fregio alla futura Tangenziale Nord-Est di Castelverde.

Frutto residuale del tracciato della nuova infrastruttura, il comparto ne sfrutta tuttavia a pieno le opportunità, sia sotto il profilo della visibilità ("effetto vetrina"), che dal punto di vista dell'accessibilità.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto a forma di ogiva, con superficie pari a circa 61.200 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato ad occidente dalla roggia Scalona Alta, che corre lungo le recinzioni dei capannoni esistenti, ed ad oriente dal tracciato della futura Tangenziale Nord Est di Castelverde, ideata in forma di variante all'esistente tracciato urbano della via Bergamo. A nord la modesta porzione di comparto disegnata coincide con la SP n°40, in corrispondenza della Cascina Corte Nuova (più nota come "Fabbrica"), mentre a sud il comparto si chiude contro la recinzione del complesso produttivo esistente, denominato "Cappucciati".

L'intero comparto gode di un'opportunità di accesso indipendente dalla costruenda Tangenziale (per tramite di rotatoria a cavaliere della via Livrasco), oltre che da un comodo varco libero sulla Via Bergamo, in corrispondenza dell'incrocio semaforizzato esistente.

### Vocazioni

Il comparto di "Cà de Stirpi", già presente nel vigente PRG (seppur con diversa conformazione), nasce principalmente come artigianale-industriale, ma appare in larga parte vocato all'insediamento di funzioni commerciali e terziarie, in virtù della forte attrattiva che determina l'esposizione lungo la futura variante della strada provinciale Bergamasca.

Per favorire tale vocazione, oltre ad ammettere le funzioni artigianali di servizio e quelle direzionali (già previste dalla Variante Generale di PRG), il Piano Attuativo potrà prevedere l'insediamento di Medie Strutture di Vendita commerciali fino al limite massimo di 1.500 mq di SV, anche alimentari. Tale scelta dovrebbe limitare al minimo il rischio di potenziali effetti negativi sul tessuto commerciale di vicinato esistente (stante la lontananza dal centro storico) e nel contempo potrebbe invece produrre effetti benèfici sul mercato dei prezzi al consumo, oltre a costituire un ottimo volano per il decollo dell'intero comparto. Nel caso di insediamento di funzioni diverse da quelle produttive dovranno adeguarsi e conguagliare in loco le dotazioni di standard.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per la futura strada provinciale (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, presumibilmente di tipo industriale prefabbricato, dovrà mantenersi quanto più possibile su livelli di elevata qualità progettuale, stante le caratteristiche di forte visibilità ed esposizione. Dovranno prevedersi aree verdi e superfici permeabili verso est, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

In particolare dovranno essere assunte le massime tutele possibili per la salvaguardia dell'impatto visivo sulla pregevole Cascina Corte Nuova.

La strada di penetrazione nel comparto è stata prescritta dall'Ufficio Viabilità della Provincia esclusivamente allacciata alla rotatoria intermedia sulla SP n°40.

Le urbanizzazioni dovranno prevedere, per la rete fognaria, opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali tra loro diversi) o in alternativa adeguata sezione delle tubazioni. Una quota parte delle acque meteoriche dovrà obbligatoriamente essere accumulata anche all'interno dei singoli lotti ed a carico degli assegnatari. Acqua potabile e gas metano potranno essere derivati dal vicino PIP Cà Nova. Dovrà essere inoltre previsto un corridoio di salvaguardia per la Pista Ciclabile "Della Fabbrica", destinata a raccordare il capoluogo alla frazione di Livrasco.

#### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

#### Indici e parametri edificatori massimi

I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

#### Dotazioni standard minime

St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

#### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

#### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

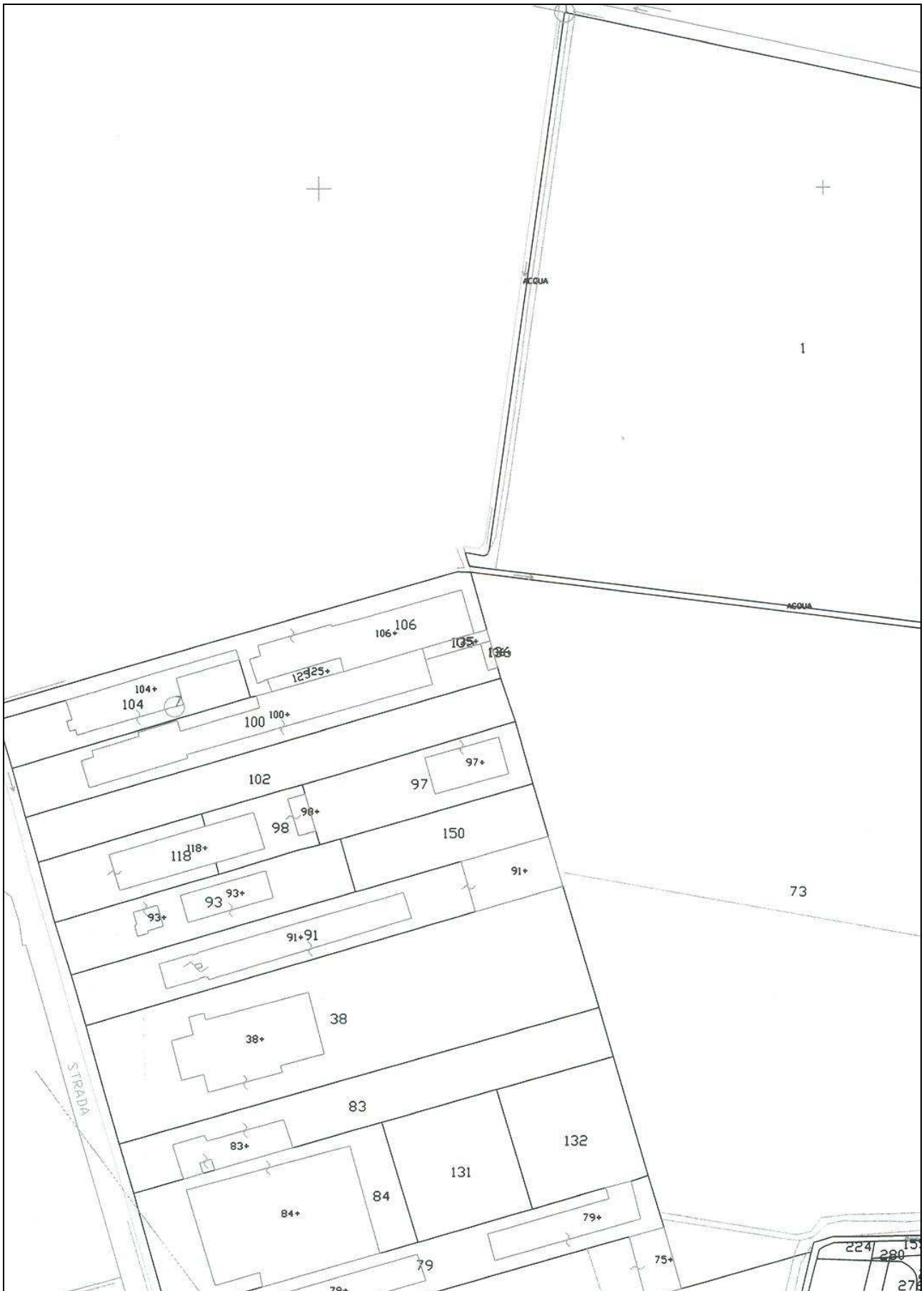
#### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità geologica n. 3a (fattibilità con consistenti limitazioni).

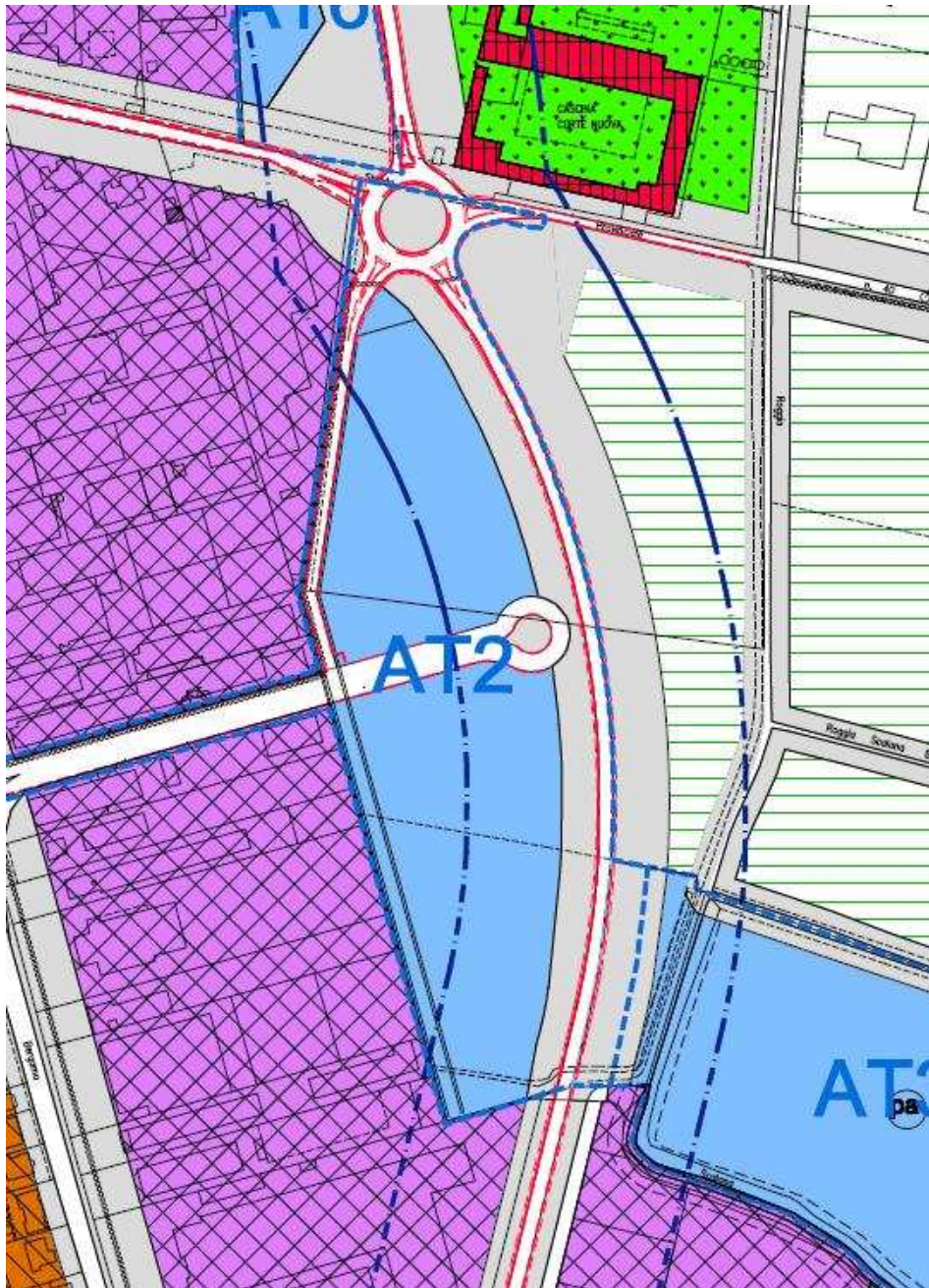
#### Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est di Castelverde. Tale vincolo decadrà con l'approvazione da parte della Provincia del progetto definitivo dell'opera.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 30*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*





### **AT. 3 - comparto "Cà Nova" (completamento)**

#### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato a nord del già attivo ed edificato "PIP di Cà Nova", in continuità con la viabilità di servizio costituita dalla via Marenghi.

In un contesto di confine tra la campagna coltivata e l'ampio settore produttivo del capoluogo, lo strumento urbanistico comunale ha collocato il più naturale sviluppo del piano di iniziativa pubblica che nel corso degli anni 2002-2008 ha consentito l'insediamento di numerose nuove attività artigianali, industriali e commerciali.

#### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 50.412 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dalla roggia Scalona Alta, ad oriente e a nord da altre irrigatrici e coli - al di là dei quali si trovano altre aree destinate alla coltivazione, mentre ad occidente, per breve tratta, dal tracciato delle costruendo Circonvallazione Est del Capoluogo.

#### Vocazioni

Il comparto "Cà Nova - 4° stralcio" rappresenta il naturale sviluppo del già attivo Piano per Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica, promosso fino ad oggi in tre distinti e coordinati stralci dal Comune, direttamente o attraverso la propria società patrimoniale Castilverde Infrastrutture srl.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

#### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali ne urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (7,5 mt) e per i corsi d'acqua minori.

#### Indicazioni e prescrizioni

La viabilità esistente, rappresentata dalla via Giacomo Marenghi, potrà essere proseguita attraverso due diversi assi di penetrazione: il primo, esistente, ad ovest del comparto; il secondo, ad oriente, da ricavarsi acquisendo dalla proprietà del lotto in vertice nord-est la striscia di terreno già frazionata ed a tale scopo deputata, da restituirsi in permuta (eventualmente conguagliata al valore di vendita stabilito, nel caso di maggior superfici) sul retro del lotto stesso, al momento della configurazione dei nuovi lotti da assegnare. Su tale porzione sarà opportuno conservare un diritto di prelazione per il confinante. Tale operazione consentirà altresì di regolarizzare i lotti del 2° stralcio posti a confine con la roggia Scalona.

La Roggia Scalona Alta stessa dovrà essere interrata nell'alveo attuale, per essere traslata a nord-est in posizione tale da costituire il nuovo confine dell'area produttiva.

Le urbanizzazioni potranno proseguire lungo i segmenti ciechi attraverso i sottoservizi opportunamente dimensionati ed ubicati al di sotto delle citate strade. La raccolta ed il convogliamento delle acque chiare dovrà, quanto più possibile, avvenire nei corpi idrici superficiali confinanti, previa trattamento di decantazione e desoliazione.

#### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche (più naturali prosecuzioni dell'attività fin qui condotta), quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

#### Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$  mq/mq  $R_c=70\%$   $H_{max}=12$  mt

#### Dotazioni standard minime

$St/S= 10\%$  SLP (5mq reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Si rammenta che sia l'ARPA (parere 10) che la Provincia (indicazione 39) hanno espresso perplessità al riguardo della opportunità e fattibilità dell'intervenire sulla roggia Scalona Alta. A tale tematica ambientale particolare attenzione dovrà essere posta in sede di pianificazione attuativa.

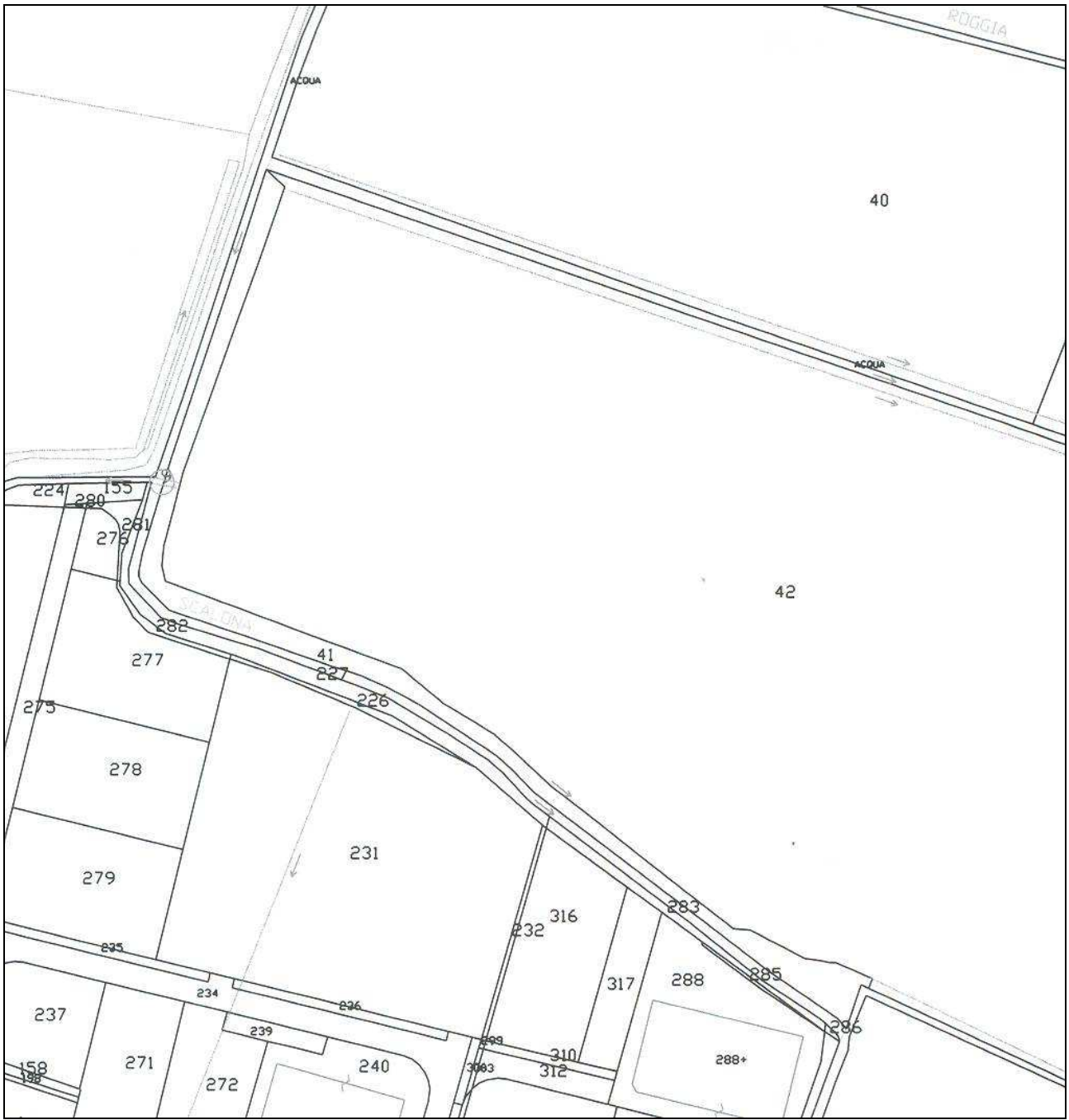
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità geologica n. 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

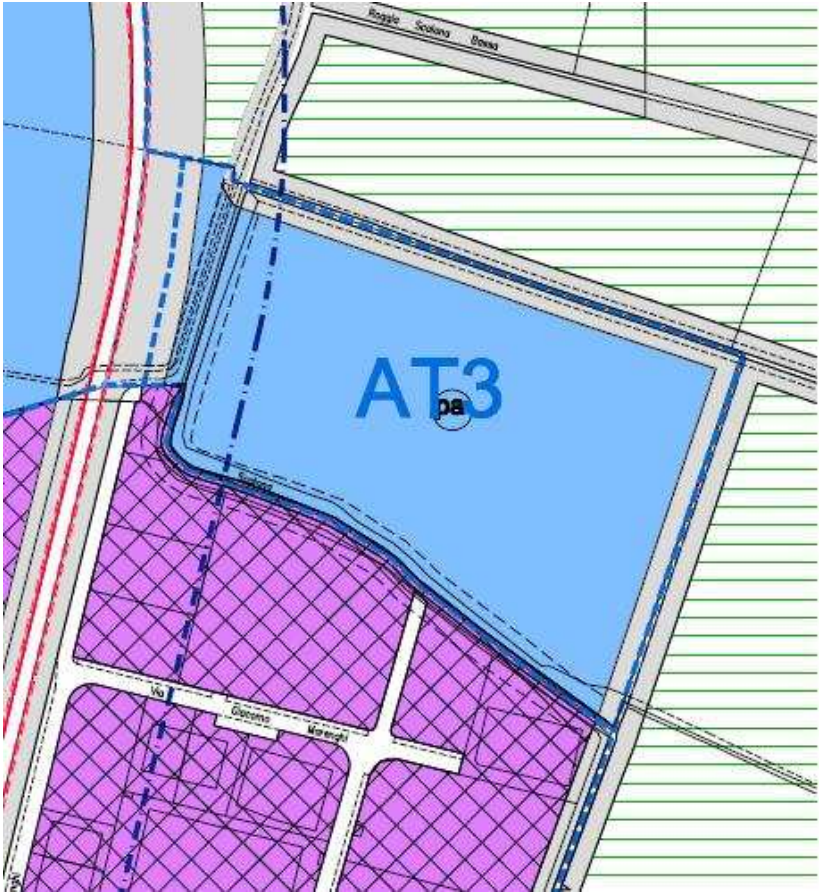
### Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est di Castelverde. Tale vincolo decadrà con l'approvazione da parte della Provincia del progetto definitivo dell'opera.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 30*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



#### **AT. 4 - comparto "Cimitero", alias "I Gelsi"**

##### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato a sud-est dell'abitato di Castelverde capoluogo, affacciato sulla rotatoria della via Bergamo e ad ovest del già attivo ed edificato "PIP di Cà Nova".

In un contesto urbano di sviluppo produttivo lo strumento urbanistico comunale ha collocato tale comparto di pregio.

##### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma triangolare, con superficie complessiva pari a circa 19.286 mq, pianeggiante, fino poco tempo addietro utilizzato a scopi agricoli, delimitato a nord dal comparto produttivo esistente, ad oriente dalla futura Circonvallazione Est del Capoluogo, mentre ad occidente dalla via Bergamo.

##### Vocazioni

Il comparto "Cimitero" rappresenta il naturale completamento del ambito produttivo esistente.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari, con SV max pari a 600 mq. E' ammessa una sola media struttura di vendita, sempre non alimentare, con SV max pari a 1.500 mq.

##### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali, ne urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori già indicate nella cartografia di PGT.

##### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la via Casanova, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di accesso dovrà avvenire dalla via Bergamo (tratta urbana) nel punto indicato dall'ente gestore e proprietario della strada.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Le acque nere dovranno essere collegate all'impianto di pompaggio comunale posto in vicinanza del cimitero, mediante tubazione da eseguirsi in spingitubo sotto la via Bergamo a carico dei lottizzanti.

Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti, previa trattamento di decantazione e desoleazione).

##### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche (più naturali prosecuzioni dell'attività fin qui condotta), quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

##### Indici e parametri edificatori massimi

I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

##### Dotazioni standard minime

St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

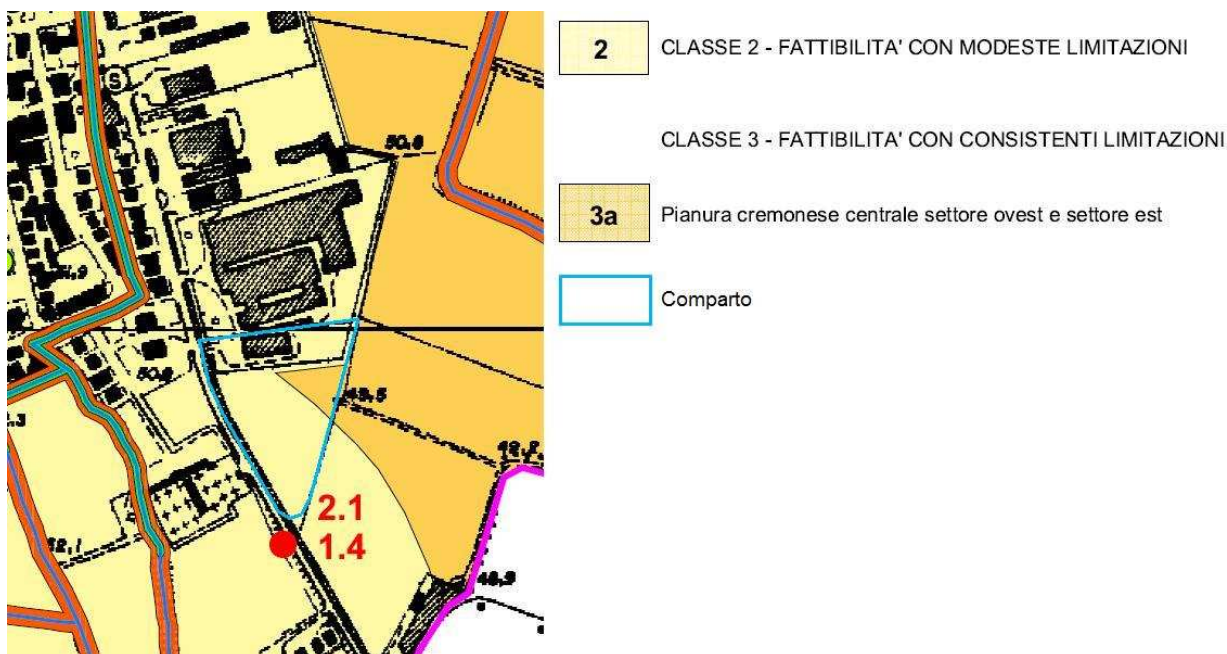
### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

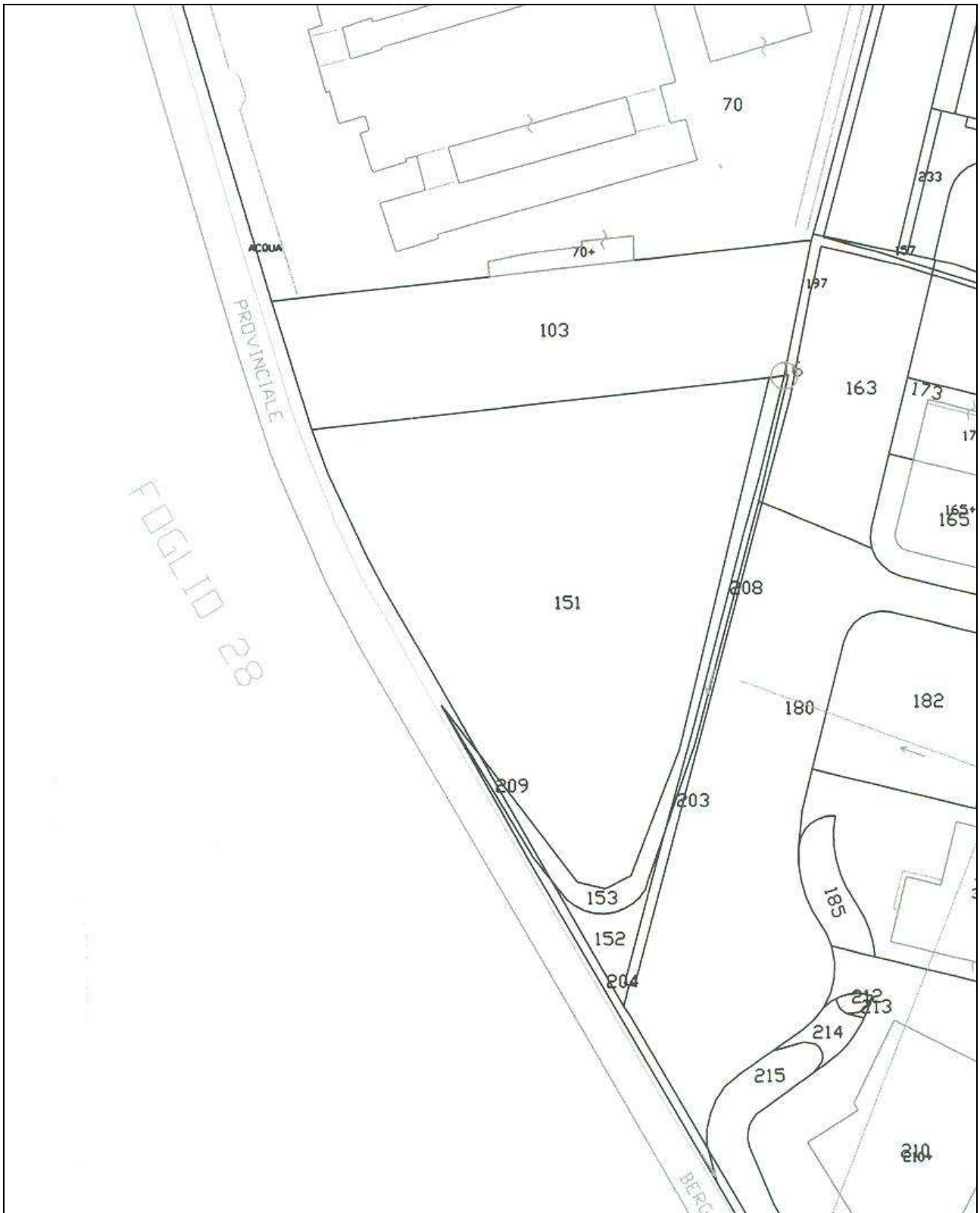
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità geologica n. 2 (fattibilità con modeste limitazioni) ad eccezione di un triangolo posto sul confine est appartenente alla classe di fattibilità n. 3 a (fattibilità con consistenti limitazioni).



### Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est di Castelverde. Tale vincolo decadrà con l'approvazione da parte della Provincia del progetto definitivo dell'opera.



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*





## **AT. 5.1 - comparto "Dosso Cavallino Nord"**

### Ubicazione e Contesto

Analogamente ai vicini comparti AT 5.2 e AT 6, il comparto è originato dai terreni agricoli che resteranno interclusi tra la futura nuova Tangenziale Nord Est del capoluogo e gli esistenti lotti produttivi, ricavandone una rilevante rendita di posizione.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 28.819 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dalla Roggia Cavallina, ad oriente dal Comparto AT 5.2, a settentrione dalla futura Tangenziale Est, mentre ad occidente dal residuo tronco dell'esistente via Bergamo e del relativo nuovo svincolo a rotatoria.

### Vocazioni

Il comparto del "Dosso Cavallino Nord" rappresenta un naturale complemento del Piano di Lottizzazione "Cavallino", attivato negli anni '80 dietro iniziativa privata.

Costituirà di fatto la porta nord di accesso al capoluogo per chi provenga da Casalbuttano, inducendo pertanto a richiedere una particolare attenzione progettuale per gli edifici e le attività che ivi si insedieranno.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade già determinate dal PGT in mappa (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, in maniera del tutto analoga e speculare a quanto prescritto nel comparto Cà de Stirpi, dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la Tangenziale, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà allacciarsi tanto alla via Fermi quanto al tronco urbano della via Bergamo, preferendo una soluzione che preveda entrambe le opportunità ed una opportuna circolazione ad anello che salvaguardi la sicurezza per i mezzi in transito sulla via Bergamo.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Con l'occasione, dovranno prevedersi gli opportuni accorgimenti per consentire di allacciare alla rete anche gli edifici esistenti presso il Dosso Cavallino, attualmente non serviti dalla pubblica fognatura o da altri sottoservizi. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$  mq/mq  $R_c=70\%$   $H_{max}=12$  mt

### Dotazioni standard minime

$St/S= 10\%$  SLP (5mq reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

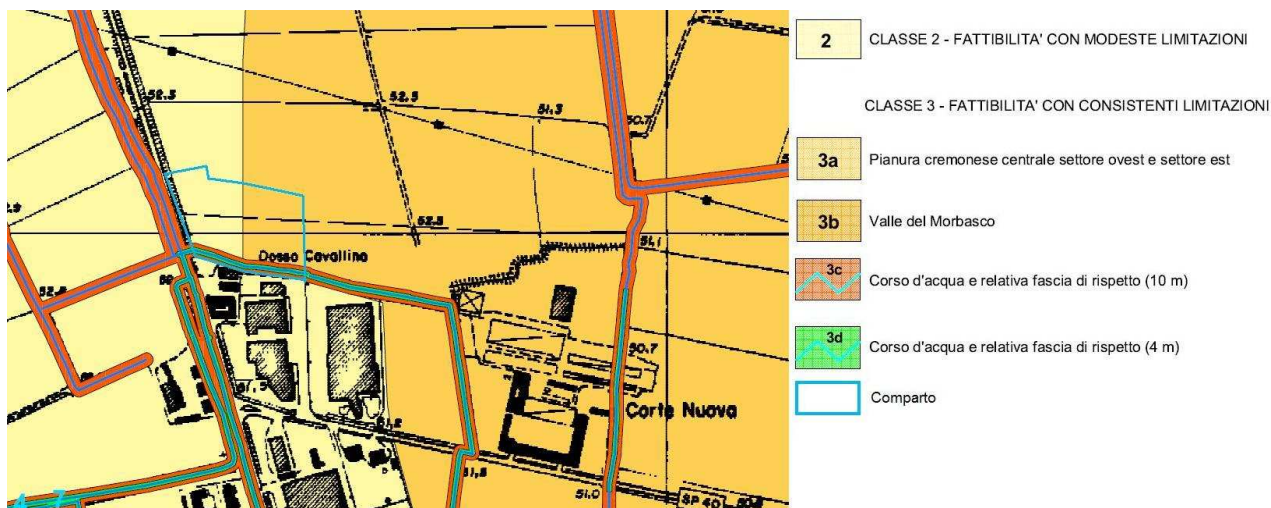
L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Come da prescrizione della Provincia, l'attuazione di tale comparto è subordinata al progetto di Tangenziale Est di Castelverde.

### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

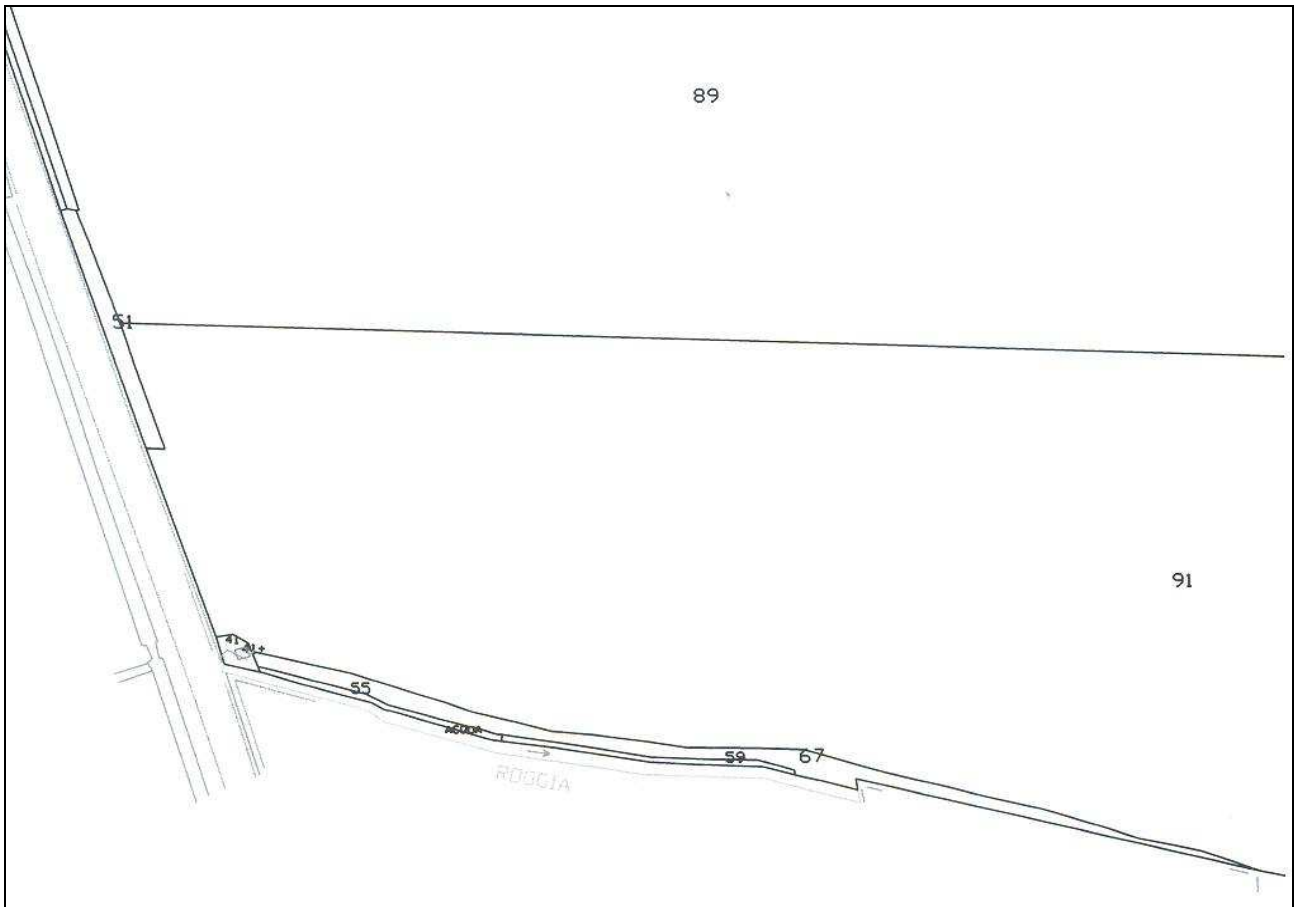
Il Comparto appartiene nella parte ovest alla classe di fattibilità geologica n. 2 (fattibilità con modeste limitazioni) mentre nella parte est alla classe di fattibilità n. 3 a (fattibilità con consistenti limitazioni); si evidenzia la presenza della roggia Bonetta corrente in confine sud che appartiene alla classe 3d.



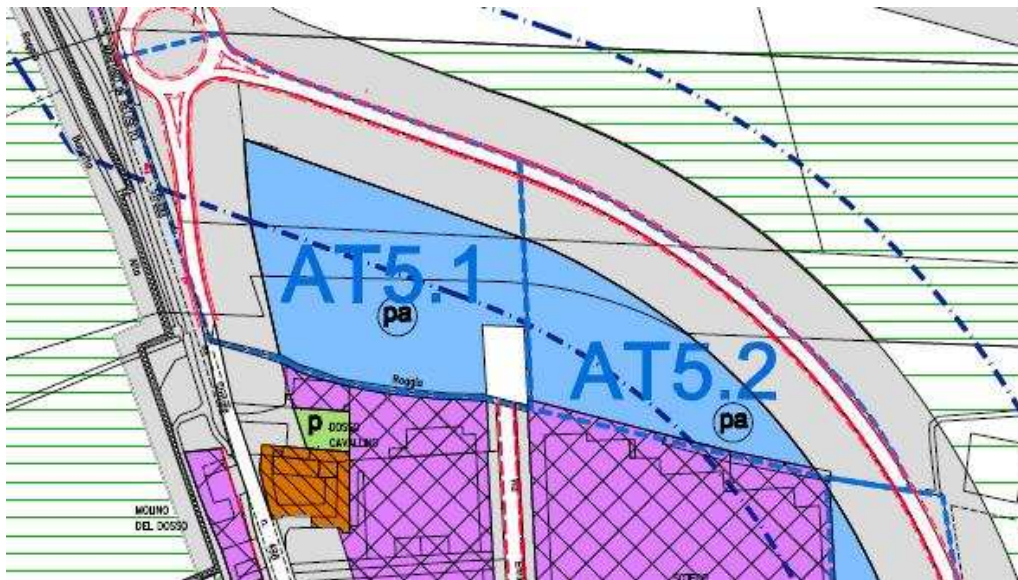
### Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est di Castelverde. Tale vincolo decadrà con l'approvazione da parte della Provincia del progetto definitivo dell'opera.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 21*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT. 5.2 - comparto "Fermi Nord"**

### Ubicazione e Contesto

Analogamente ai vicini comparti AT 5.1 e AT 6, il comparto è originato dai terreni agricoli che resteranno interclusi tra la futura nuova Tangenziale Nord Est del capoluogo e gli esistenti lotti produttivi, ricavandone una rilevante rendita di posizione.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 18.212 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dalla Roggia Cavallina, ad oriente e settentrione dalla futura Tangenziale Nord Est, mentre ad occidente dal comparto di trasformazione urbana AT 5.1.

### Vocazioni

Il comparto del "Fermi Nord" rappresenta un naturale complemento del Piano di Lottizzazione "Cavallino", attivato negli anni '80 dietro iniziativa privata.

In particolare, unitamente al vicino comparto AT 6, parrebbe naturalmente vocato all'espansione delle attività esistenti e confinanti.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade già determinate dal PGT in mappa (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, in maniera del tutto analoga e speculare a quanto prescritto nel comparto Cà de Stirpi, dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la Circonvallazione, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà allacciarsi esclusivamente alla via Fermi.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi  
I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

Dotazioni standard minime  
St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Come da prescrizione della Provincia, l'attuazione di tale comparto è subordinata al progetto di Tangenziale Est di Castelverde.

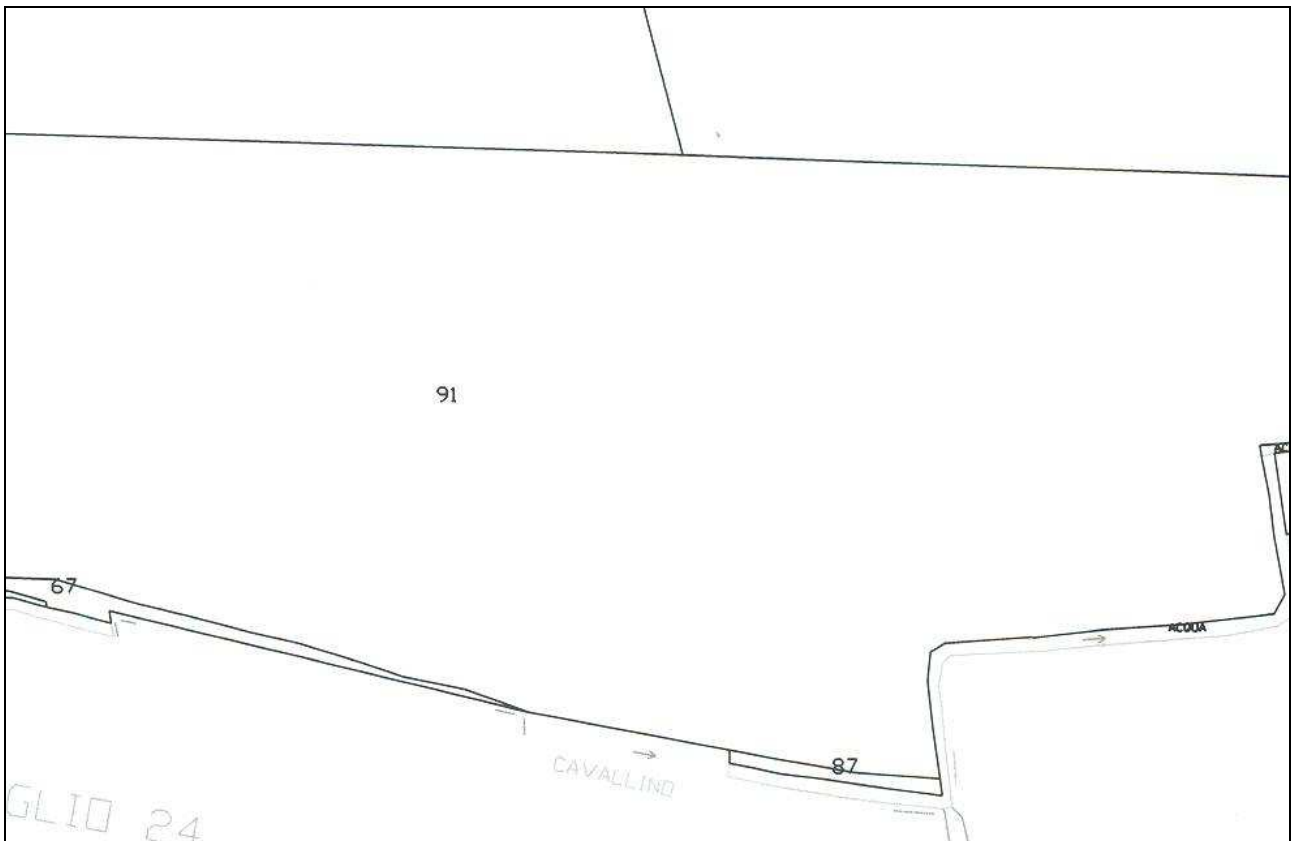
Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n. 3a (fattibilità con consistenti limitazioni); si evidenzia la presenza della roggia Bonetta in confine sud che appartiene alla classe 3d.

Prescrizioni speciali della Provincia

Il comparto è interessato transitoriamente dal corridoio di salvaguardia del progetto di Tangenziale Est. Tale vincolo decadrà con l'approvazione del progetto definitivo dell'opera.

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 21



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT. 6 - comparto "Della Fabbrica"**

### Ubicazione e Contesto

Analogamente ai vicini comparti AT 5.1 e AT 5.2, il comparto è originato dai terreni agricoli che resteranno interclusi tra la futura nuova Circonvallazione Nord Est del capoluogo e gli esistenti lotti produttivi, ricavandone una rilevante rendita di posizione.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 15.200 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dalla Via Livrasco, ad oriente dalla futura Tangenziale Est, a nord dal comparto di trasformazione AT 5.2, mentre ad occidente dalle esistenti attività produttive.

### Vocazioni

Il comparto del "Della Fabbrica" rappresenta un naturale complemento del Piano di Lottizzazione "Cavallino", attivato negli anni '80 dietro iniziativa privata.

In particolare, unitamente al vicino comparto AT 5.2, parrebbe naturalmente vocato all'espansione delle attività esistenti e confinanti.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade già determinate dal PGT in mappa (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, in maniera del tutto analoga e speculare a quanto prescritto nel comparto Cà de Stirpi, dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la Circonvallazione, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà allacciarsi esclusivamente alla via Livrasco, ma - nel caso di espansione dell'attività confinante - saranno preferite soluzioni che evitino nuovi pericolosi accessi sulla provinciale.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

### Dotazioni standard minime

St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

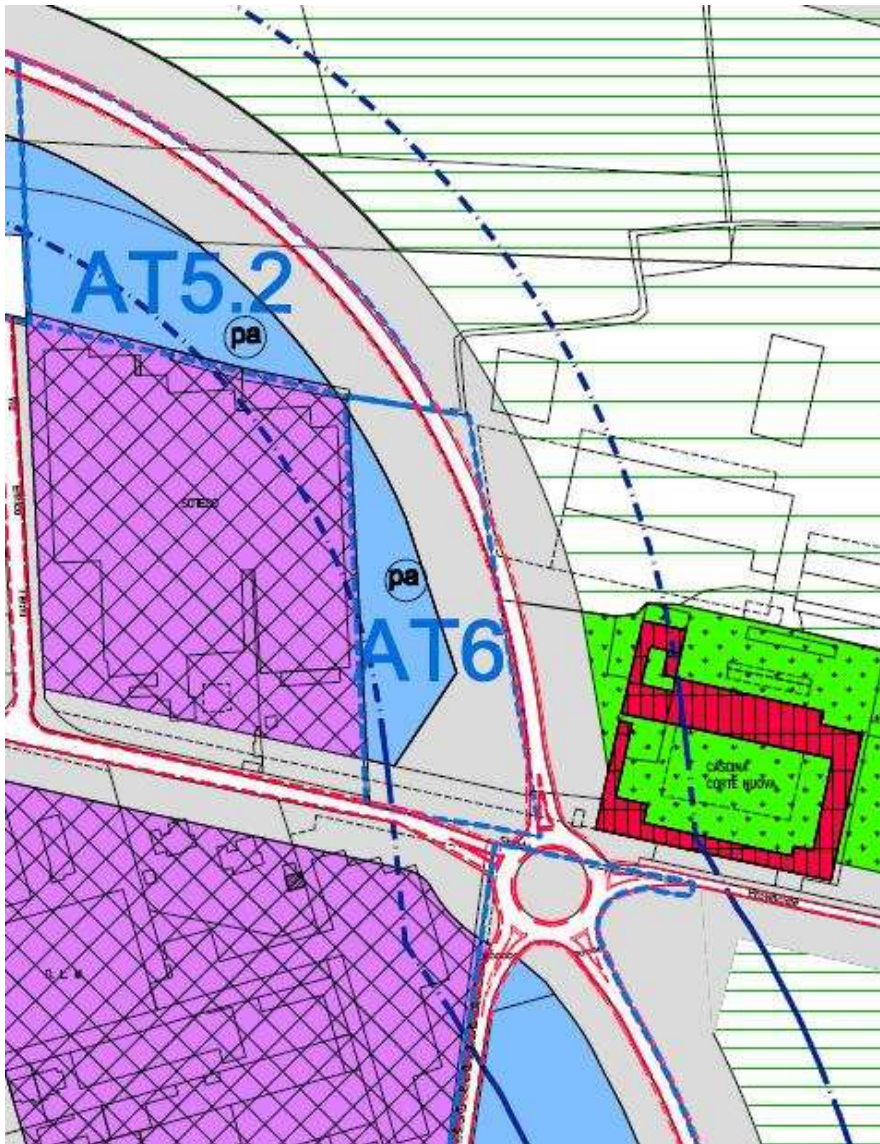
### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:





*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT. 7 - comparto "Podere Dosso 3" (completamento)**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato immediatamente a ridosso dell'esistente 2° stralcio dell'omonimo PLU (in corso di ultimazione), sulla costa orientale alta dell'abitato, servito dalla via XXV Aprile.

In un contesto ormai largamente antropizzato, lo strumento urbanistico comunale ha collocato gli ambiti di futura espansione residenziale della frazione di Costa S.Abramo, delimitandoli ad oriente per tramite della roggia Marchesa.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 39.344 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dall'edificato esistente affacciato sulla via S.Predengo, ad oriente e settentrione dalla Roggia Marchesa, mentre ad occidente dal 2° comparto del medesimo PLU.

### Vocazioni

Il 3° comparto del "Podere Dosso" rappresenta il naturale completamento dei due precedenti e già approvati Piani di Lottizzazione Residenziale di iniziativa pubblica. La combinata e coordinata edificazione dei tre comparti – una volta conclusa – andrà a costituire il nuovo quartiere residenziale di Costa S.Abramo, auspicando che non tracimi mai oltre il confine della roggia, avvicinandosi inopportuno alla costruenda Tangenziale.

Accanto alle naturali funzioni residenziali, potranno alla bisogna (e sarebbero quanto mai opportune per vivacizzare il tessuto urbano) insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, commerciali di vicinato (ammettendosi altresì Medie Strutture fino a 600 mq di SV), o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (7,5 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, dovrà avvenire lungo lo sviluppo del reticolo stradale esistente, con una nuova strada parallela a via XXV Aprile che raccolga le traverse che innervano il 2° comparto, avendo cura di estenderne il tracciato fino al confine nord del comparto, onde consentire in futuro l'eventuale ampliamento del quartiere ad est delle casine esistenti (con attività in fase di dismissione). Dovranno prevedersi ampie dotazioni di parcheggi, a parziale reperimento in loco degli standard dovuti (per il resto monetizzabili).

Le urbanizzazioni proseguiranno, opportunamente dimensionate, reti e sottoservizi già realizzati con i primi due comparti.

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche (più naturali prosecuzioni dell'attività fin qui condotta) quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

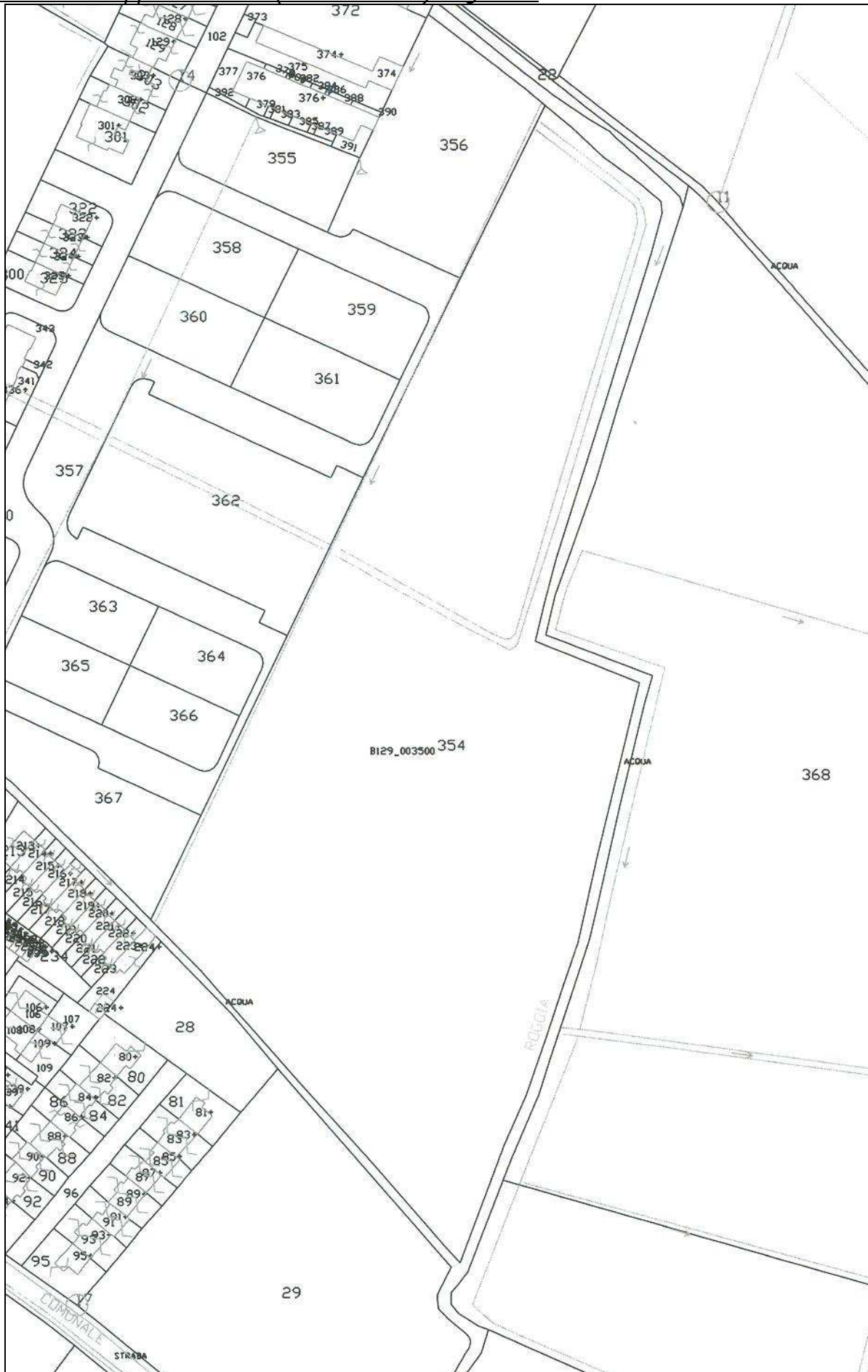
In sede attuativa andranno valutate le seguenti problematiche aggiuntive:

- maggior tutela della roggia Marchesa che corre perimetrale al comparto e la cui fascia di rispetto potrebbe essere incrementata (da 10 mt a 20 mt) per consentire la realizzazione di una pista ciclabile;
- creazione del collegamento viabilistico con la via S. Predengo, così da consentire da sud-ovest, una nuova strada di accesso al quartiere.

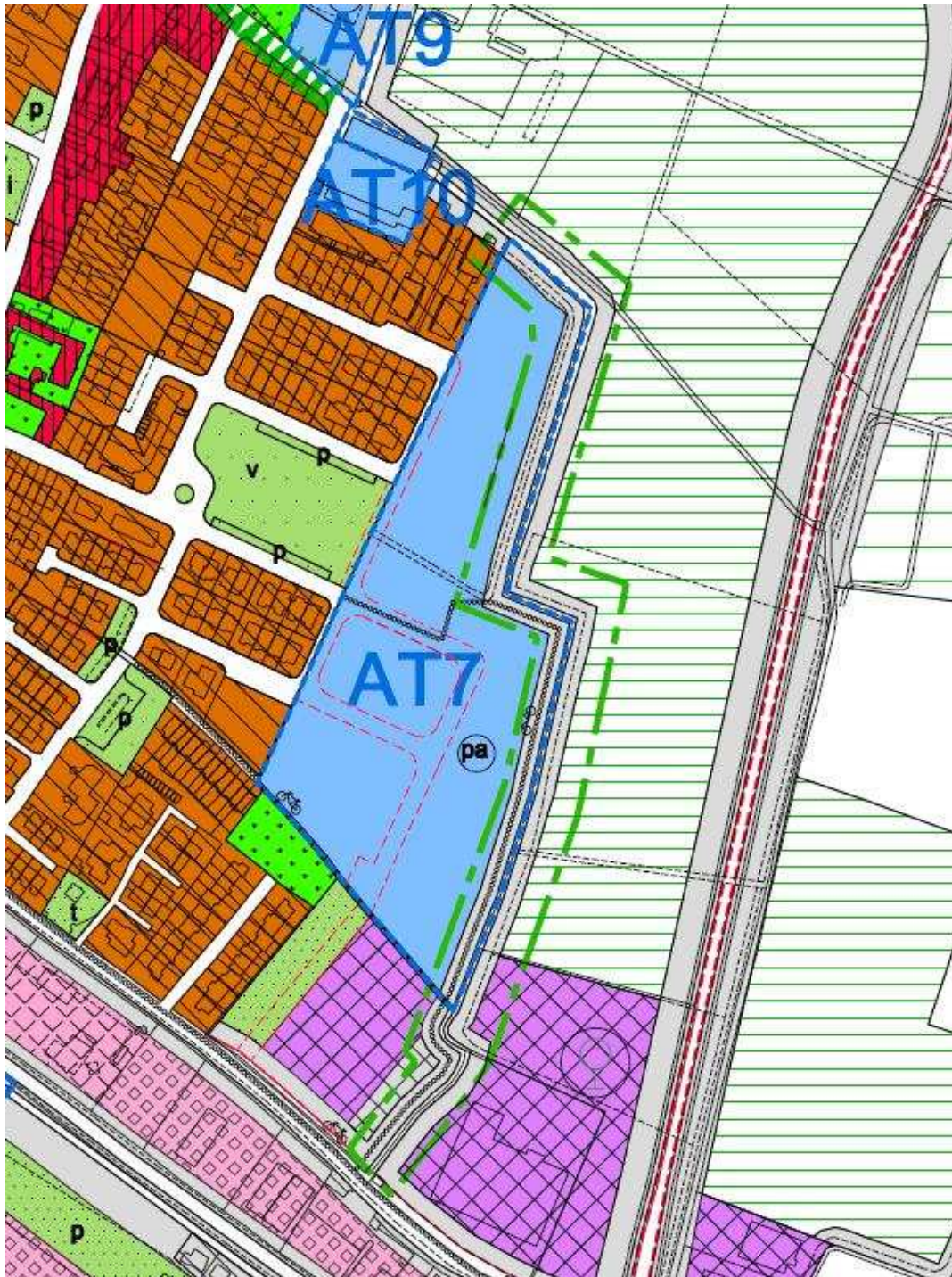
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni); si evidenzia la presenza della roggia Marchesa in confine nord ed est che appartiene, con la sua fascia di rispetto, alla classe 3d (fattibilità con consistenti limitazioni).

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 35



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT. 8 - comparto "Della Cura"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato all'ingresso nord dell'abitato, in fregio alla strada (ora) extraurbana di collegamento tra il capoluogo e la frazione di Costa S.Abramo, prolungamento naturale della via Vittorio Veneto (oggi via Cura Affaitati).

In un contesto di confine tra le attività agricole ed il tessuto urbano, lo strumento urbanistico comunale colloca tale modesto comparto di espansione, quale alternativa parziale all'iniziativa pubblica di cui al Podere Dosso.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma di settore circolare, con superficie complessiva pari a circa 7.744 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a meridione ed occidente dalla strada comunale per Costa S.Abramo (via Cura), ad oriente dalla pista Ciclabile (ex Provinciale) ed a nord dall'irrigatrice privata esistente e - oltre - dalla Piazzola di Raccolta dei rifiuti differenziati.

### Vocazioni

Il comparto denominato "Della Cura" in ragione delle ridotte dimensioni e della prossimità all'abitato, appare naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

In alternativa alle naturali funzioni residenziali, potranno tuttavia alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (10 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad un filare alberato, ad un controviale per l'accesso viabilistico alle abitazioni e ad un parcheggio di servizio alle abitazioni che eviti assolutamente il pericolo della presenza di vetture parcheggiate sulla strada principale.

La strada di penetrazione al comparto potrà collocarsi esclusivamente in affiancamento (o sovrapposizione) parziale alla roggia di nord (lato piazzola), prestando particolare attenzione allo svincolo di innesto sulla strada comunale.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

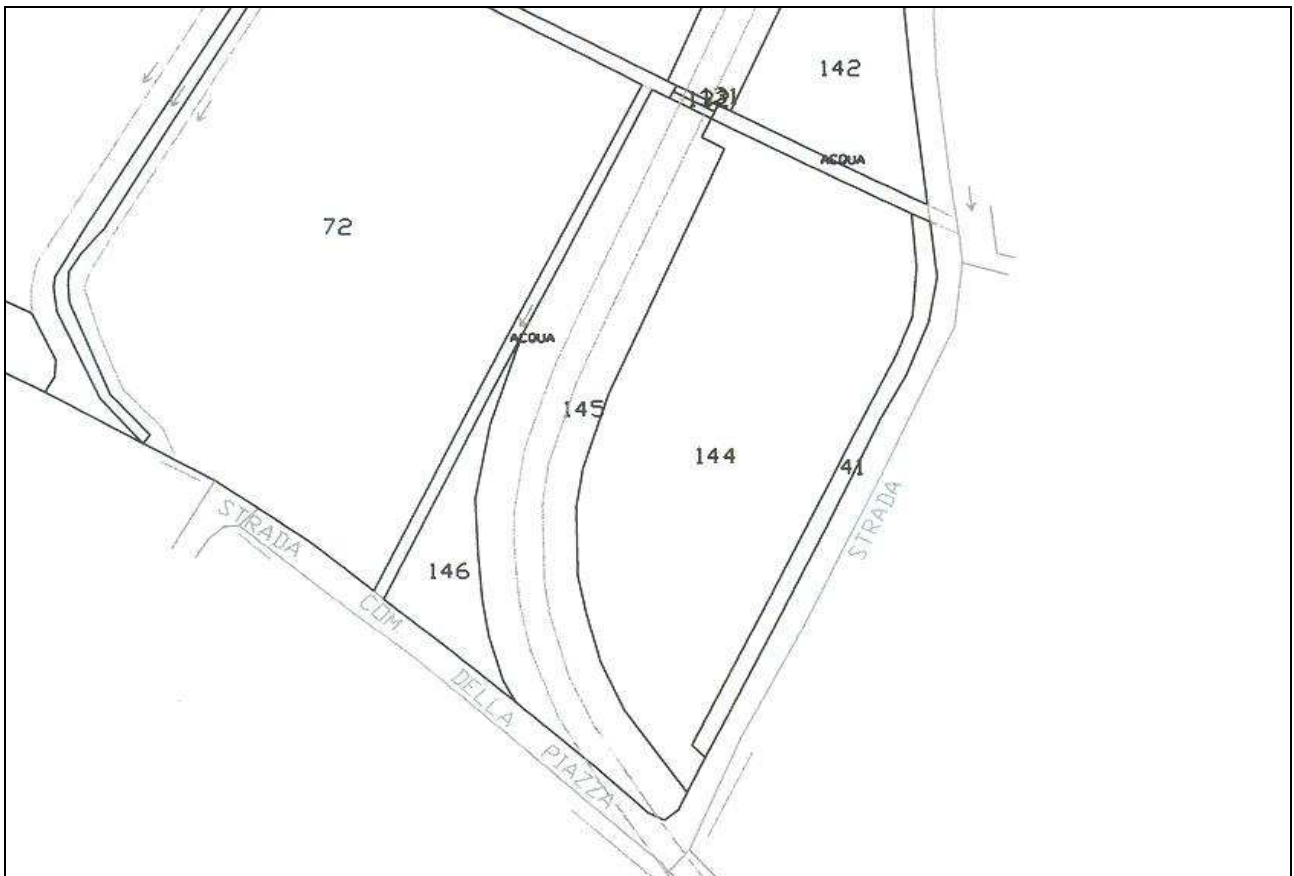
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Come osservato dall'ARPA, il futuro insediamento residenziale potrebbe ricevere disturbo sia dalla strada comunale corrente in fregio occidentale, sia dalla contigua piazzola ecologica. Sarà compito del piano attuativo adottare le opportune difese ambientali.

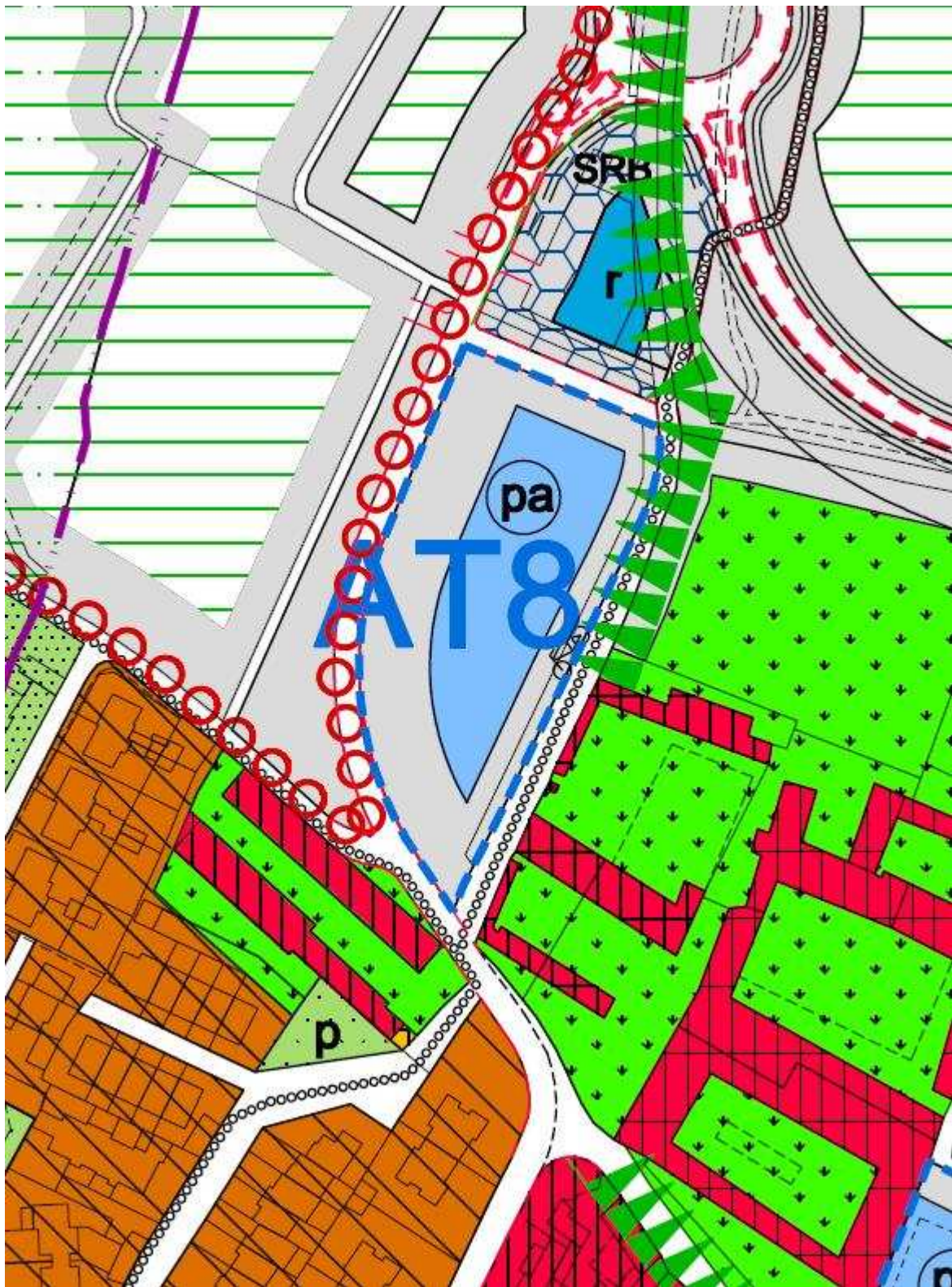
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.3b (fattibilità con consistenti limitazioni).

### Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio32



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*





## **AT. 9 - comparto "XXV Aprile"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato in prossimità dell'ingresso nord all'abitato, in fregio alla via XXV Aprile, che da accesso – da nord – al nuovo quartiere del Dosso.

In un contesto di confine tra le attività agricole ed il tessuto urbano, lo strumento urbanistico comunale colloca tale contenuta area di espansione, in parziale alternativa all'iniziativa pubblica del Podere Dosso.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un modesto comparto in forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 4.500 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a meridione dalla via XXV Aprile e tutto intorno sugli altri lati da terreni agricoli delle medesime ragioni. Alla porzione di area nuda è annesso un edificio prefabbricato esistente, da riconvertirsi ad autorimessa collettiva a servizio del comparto ma anche del contesto limitrofo, in carenza di posti auto.

### Vocazioni

Il comparto denominato "XXV Aprile" in ragione delle ridotte dimensioni e della prossimità all'abitato, appare naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

In alternativa alle naturali funzioni residenziali, potranno tuttavia alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad un minimo parcheggio di servizio alle abitazioni, che eviti assolutamente il pericolo della presenza di vetture parcheggiate sulla via XXV Aprile (gli standard privati verranno assolti dall'autosilo da ricavarsi nel prefabbricato).

La strada di penetrazione al comparto potrà collocarsi esclusivamente in lato orientale e dovrà mantenere libero ed ineditato l'intero corridoio (di larghezza 10 mt) da nord a sud del comparto, in modo tale da consentire in futuro l'accesso ad un'eventuale nuova zona di trasformazione urbana posta a nord-est di tale comparto. Dovrà porsi altresì particolare attenzione allo svincolo di innesto sulla strada comunale, posta ad una quota sensibilmente più elevata del comparto (che facilmente dovrà ipotizzarsi a quota più elevata dell'attuale piano campagna).

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente, in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

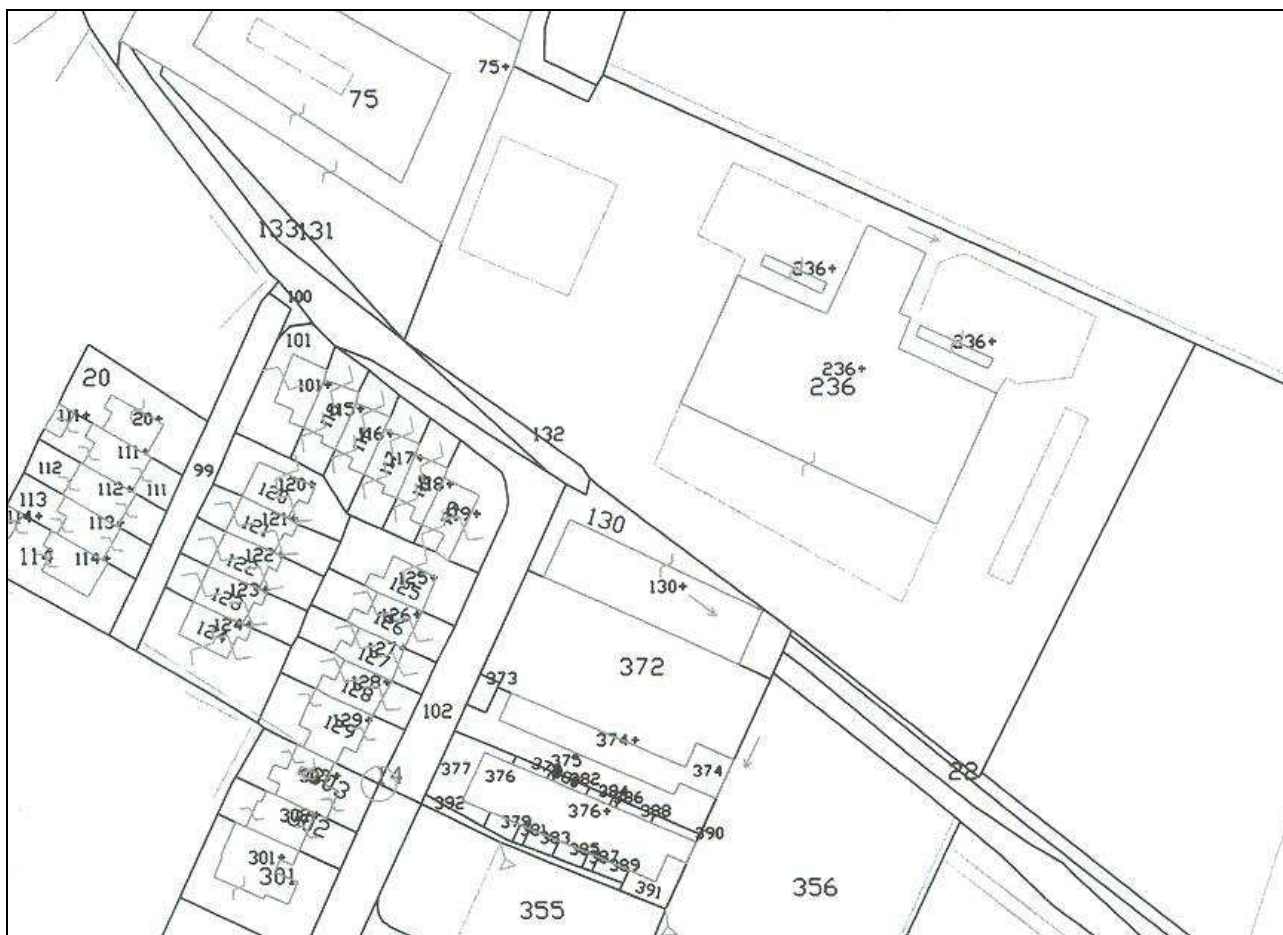
L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

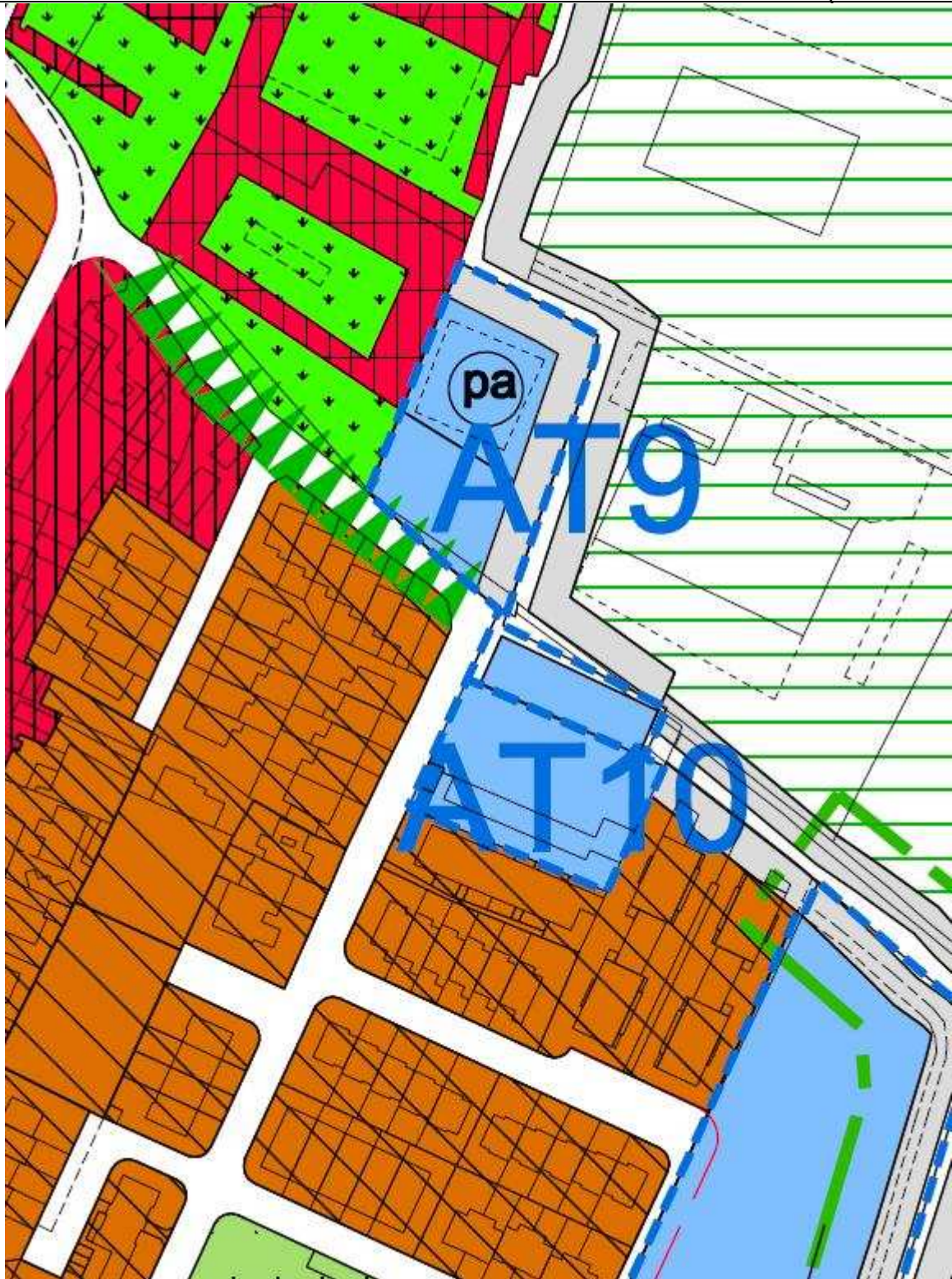
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni); si evidenzia la presenza della roggia Marchesa in confine nord ed est che appartiene, con la sua fascia di rispetto, alla classe 3d (fattibilità con consistenti limitazioni).

### Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 35



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.10 - comparto "Monteverdi"**

### Ubicazione e Contesto

Si tratta di comparto esistente, collocato in prossimità dell'ingresso nord al nuovo quartiere del Podere Dosso.

In un contesto di tessuto urbano già in via di consolidamento, lo strumento urbanistico comunale colloca tale contenuta potenzialità edificatoria, in incremento della dotazione già esaurita del precedente strumento attuativo, al solo scopo di reperire parcheggi a raso che soddisfino l'endemica carenza localizzata di posti auto a servizio dei residenti e dell'attività commerciale di ristorazione posta sulla via Vittorio Veneto.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di una modesta porzione del comparto rettangolare esistente, già promosso con la denominazione di "Coop. Monteverdi". La superficie complessiva è pari a circa 2.371 mq, pianeggiante, delimitato a meridione dai box della stessa palazzina della Coop. Monteverdi, ad occidente dalla strada comunale di lottizzazione, a settentrione dal comparto AT 9 e ad oriente da altri lotti già edificati nell'ambito del PLU Podere Dosso.

### Vocazioni

Il comparto denominato "Monteverdi", in ragione delle ridotte dimensioni e della prossimità all'abitato, risulta naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le esistenti fasce di rispetto per le strade e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi molto arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad un ampio parcheggio pubblico di servizio alle abitazioni esistenti ed al contesto circostante, che supporti l'esigenza di limitare la presenza di vetture parcheggiate sulla strada. Tale parcheggio dovrà essere interamente realizzato a carico dei promotori (senza onere alcuno per il Comune) e ceduto al demanio comunale quale inderogabile contropartita alla fruibilità della volumetria consentita, in esubero rispetto agli indici di piano esistenti.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto all'esclusiva iniziativa privata in forma di PII.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

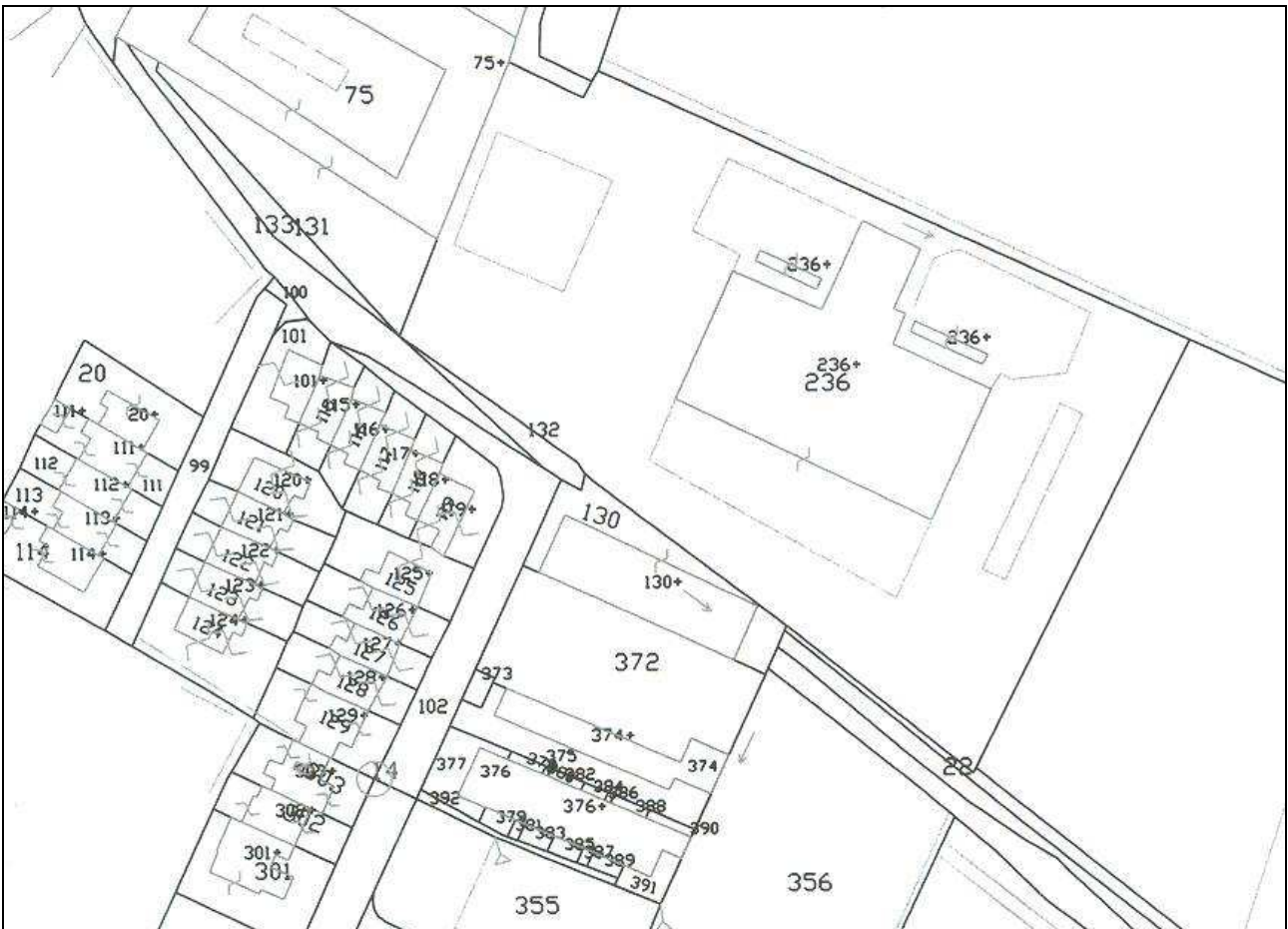
L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

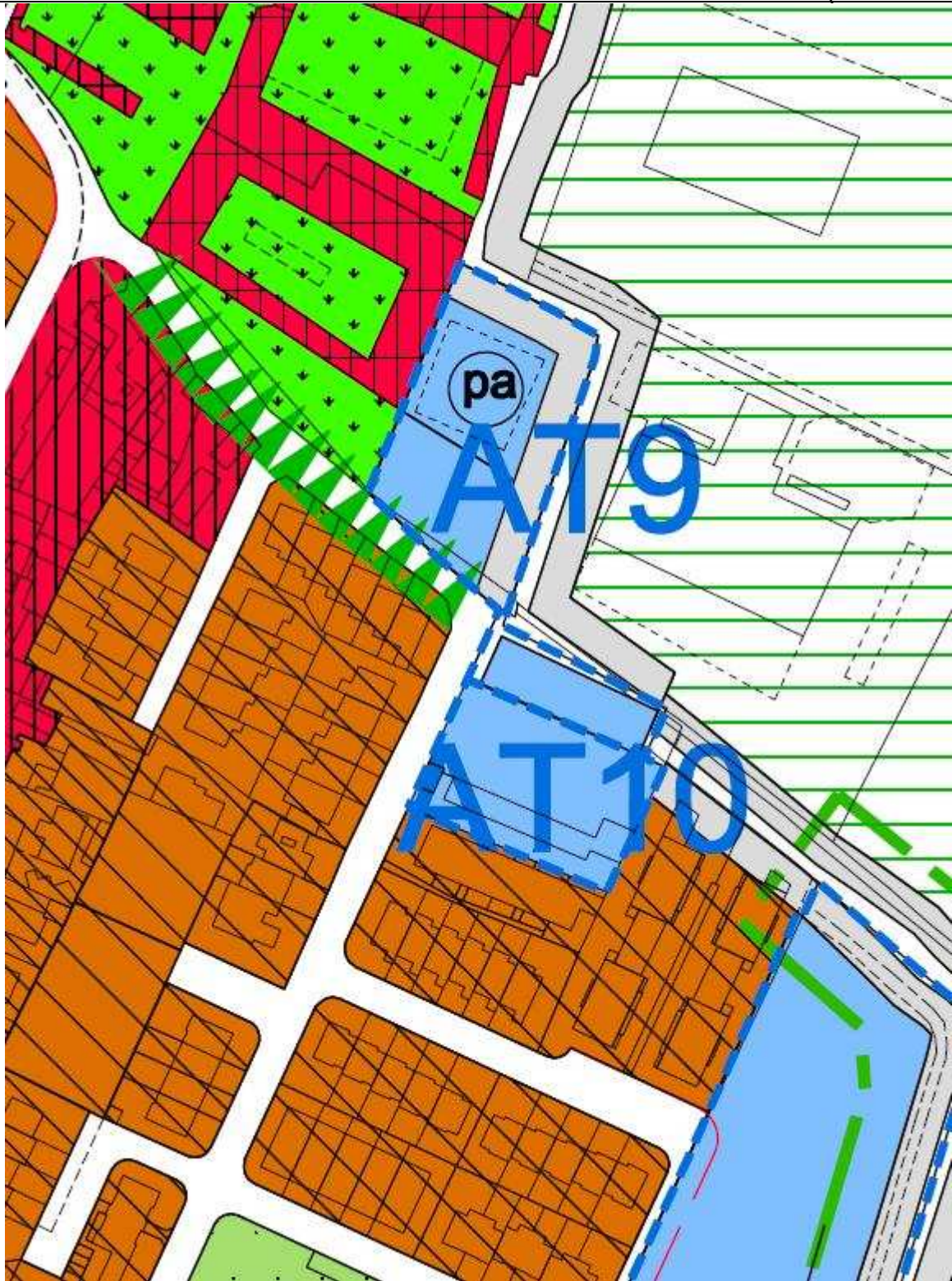
Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 35



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.11 - comparto "Antiche Fornaci"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato a nord-est del centro abitato di Costa S.Abramo ed a sud dell'area occupata dalla ditta di prefabbricati MG (area delle ex Fornaci), in fregio alla futura Tangenziale della frazione.

Il comparto può essere attuato esclusivamente in sinergica co-attuazione della nuova strada tangenziale, al cui destino è inscindibilmente legato.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un grosso comparto pressoché rettangolare, con superficie pari a circa 89.600 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli (pioppicoltura), delimitato ad occidente dalla roggia Marchesa, a nord dalla roggia Rodano (ed al di là di essa, dalle aree produttive esistenti), ad oriente dalla roggia Malcorrente, mentre a sud dalla roggia Vallotto (e dal tracciato della citata nuova strada Tangenziale).

L'intero comparto gode dell'esclusiva opportunità di accesso indipendente dalla costruenda Tangenziale (per tramite di strada interna da realizzarsi obbligatoriamente a scarico dei lottizzanti, destinata a dare accesso diretto anche alla zona produttiva esistente, posta a nord), dovendosi assolutamente dismettere ogni accesso ed utilizzo produttivo dalla via Fornaci.

### Vocazioni

Il comparto delle "Antiche Fornaci", già esistente sul PRG ed in occasione del PGT leggermente incrementato e razionalizzato, nasce principalmente come artigianale-industriale, mostrando una evidente vocazione in tal senso, pur non risultando impedito all'insediamento di funzioni commerciali e terziarie, in virtù quasi esclusiva della parziale attrattiva determinata dall'esposizione lungo la futura variante della via Vittorio Veneto.

Nel caso di insediamento di funzioni diverse da quelle produttive dovranno adeguarsi e conguagliare (parte con reperimento in loco e parte monetizzando) le dotazioni di standard.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo), per i corsi d'acqua minori (10 mt) e le scarpate morfologiche individuate dal PTCP e riportate sulla cartografia di PGT (probabilmente tuttavia originate dagli scavi eseguiti dall'uomo per la cavatura dell'argilla destinata alle Fornaci).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione, presumibilmente di tipo industriale prefabbricato, dovrà mantenersi quanto più possibile su livelli di buona qualità progettuale nelle porzioni di lotto caratterizzate da forte visibilità ed esposizione. Dovranno prevedersi aree verdi e superfici permeabili sul perimetro, come pure - se possibile - all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La strada di penetrazione nel comparto è stata prescritta dal PGT lungo il lato ovest del comparto.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di tutti i sedimi necessari per la realizzazione della Tangenziale dall'imbocco sulla via Cura Affaitati fino al rettilineo di imbocco alla nuova rotatoria sulla ex SS 415 (di proprietà dei richiedenti/promotori), oltre alla monetizzazione degli standard non reperiti (50% circa, relativo a verde perimetrale e parcheggi pubblici di servizio).

Le urbanizzazioni dovranno prevedere, per la rete fognaria, opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più

possibile in corpi d'acqua superficiali tra loro diversi) o in alternativa adeguata sezione delle tubazioni. Una quota parte delle acque meteoriche dovrà obbligatoriamente essere accumulata anche all'interno dei singoli lotti ed a carico degli assegnatari. Acqua potabile e gas metano potranno essere derivati dalle più vicine condotte (loc. Gramigna), dovendosi dimettere la linea che - in proprietà privata - attraversa la MG Prefabbricati.

Con l'occasione verrà altresì completato - a spese del Comune (con la sola esclusione del costo della tratta di raccordo del PL alla loc. Gramigna, necessaria per la fornitura di gas alla lottizzazione) - l'anello gas metano di collegamento tra la rete della via Castelleonese e quella di Costa.

#### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata, essendosi tuttavia di recente configurata quest'ultima soluzione come privilegiata e prioritaria.

#### Indici e parametri edificatori massimi

I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

#### Dotazioni standard minime

St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

#### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

#### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

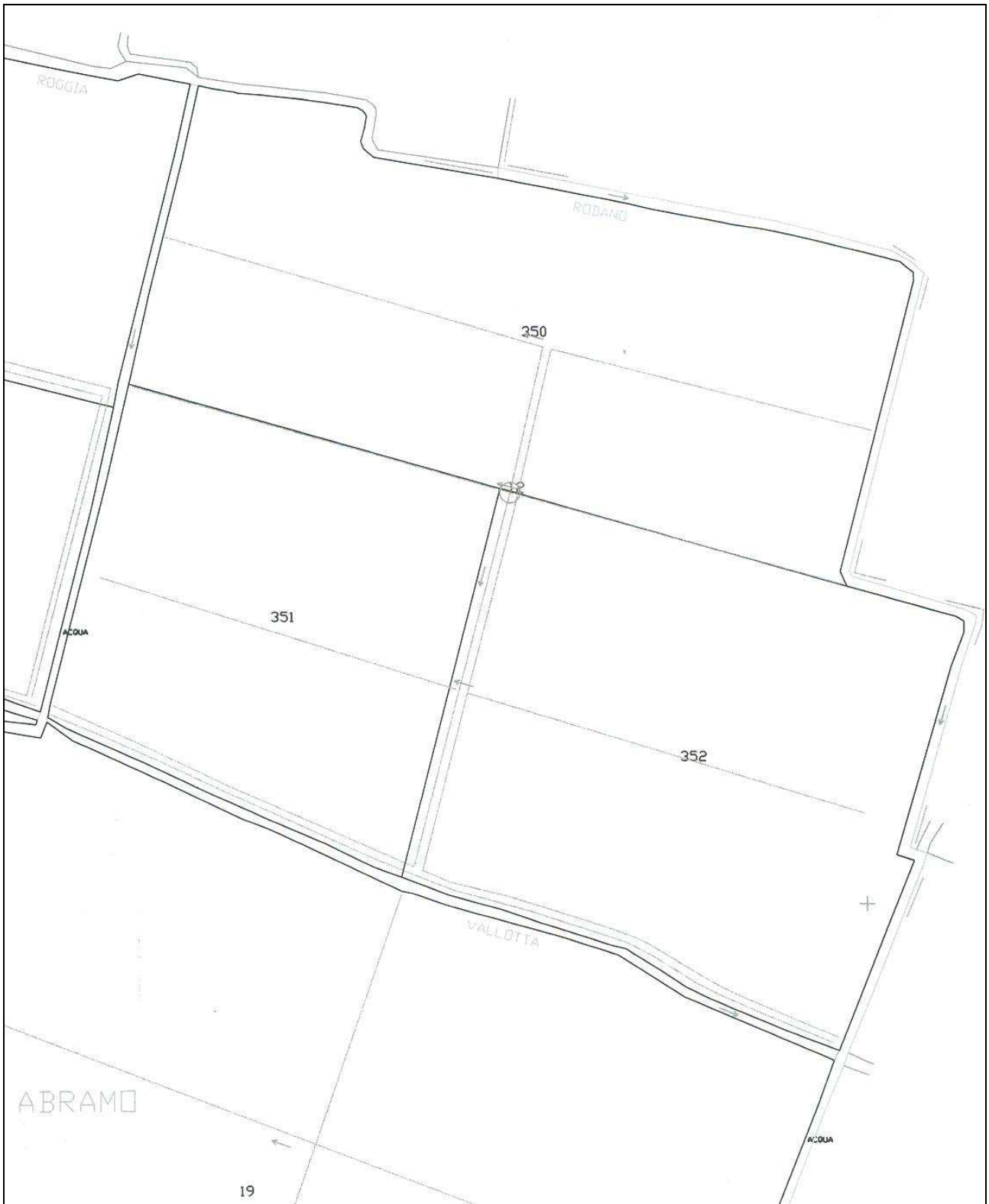
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

#### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

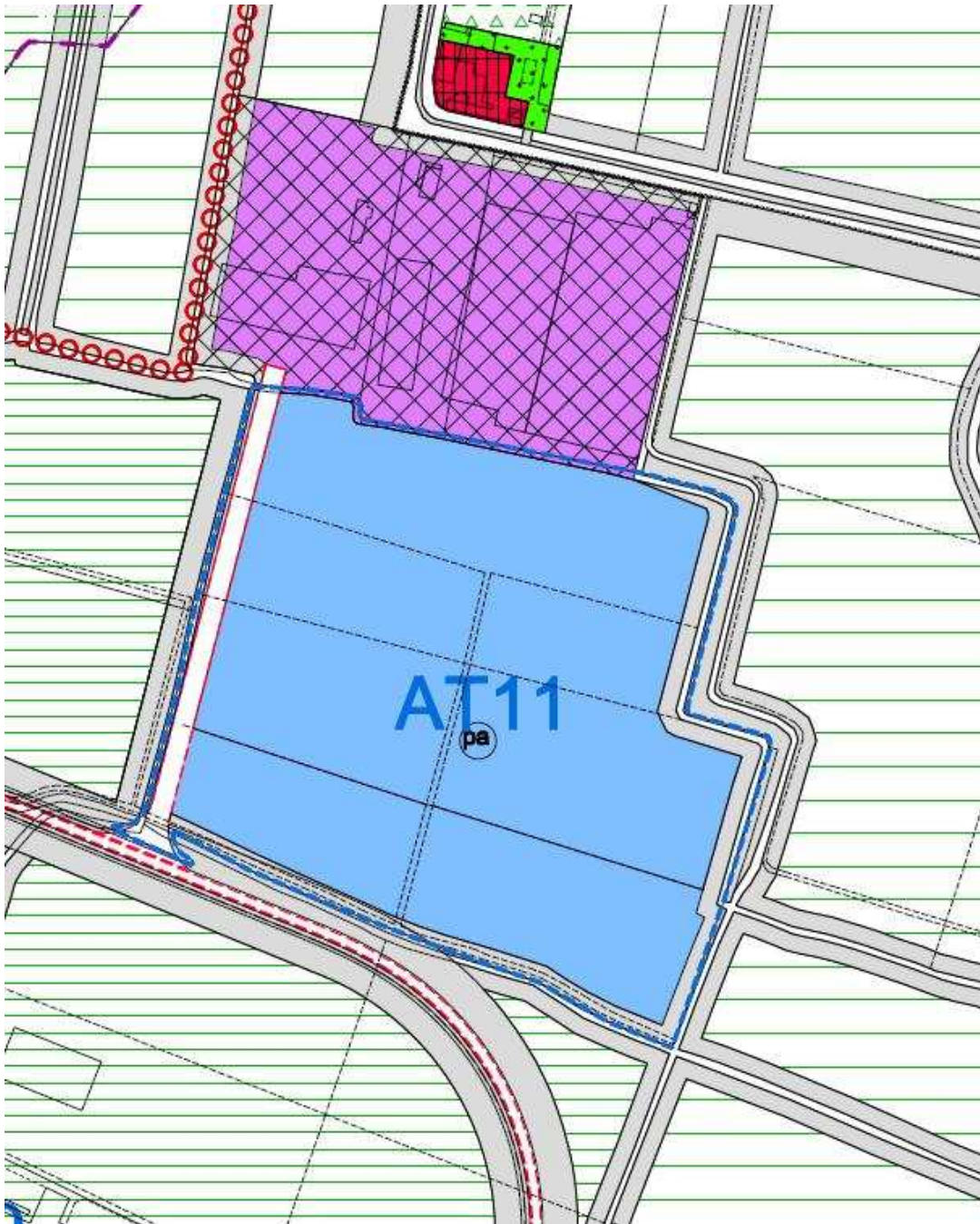
Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.3a (fattibilità con consistenti limitazioni); si evidenzia che le rogge che delimitano il comparto con le rispettive fasce di rispetto, appartengono alla classe 3d (fattibilità con consistenti limitazioni).



*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 35*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT.12 - comparto "Boffalora"**

### Ubicazione e Contesto

Posto in fregio sud alla SP ex SS 415 "Paullese", in adiacenza alla omonima bella Cascina, il comparto è ricavato da una porzione dei terreni agricoli aziendali, interclusi tra la cascina stessa ed il comparto del Fondo Pensioni Carialo ospitante il supermercato GS.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 20.200 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud da altri terreni agricoli dal PGT riclassificati produttivi di carattere commerciale (AT13), ad oriente con le aree terziarie esistenti, a nord con la Paullese (e la strada privata di arroccamento), mentre ad occidente con la Cascina Boffalora.

### Vocazioni

Il comparto "Boffalora" rappresenta il naturale completamento dell'area commerciale esistente sviluppatasi in fregio alla ex strada statale, attivata negli anni '70 dietro iniziativa privata.

Accanto alle naturali funzioni commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari, potranno alla bisogna insediarsi anche funzioni direzionali, turistiche e di artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo), per i corsi d'acqua minori (10 mt) e le scarpate morfologiche individuate dal PTCP e riportate sulla cartografia di PGT.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e parcheggi verso la via Castelleonese, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà essere derivata esclusivamente dalla esistente strada privata di servizio al comparto, contribuendo – in proporzione al fabbisogno – alla sua manutenzione come alla gestione della rete fognaria sottostante (gestita dal condominio Lago Gerundo, cui deve essere versato un canone annuo relativo).

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piano di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

IuF=0,7 mq/mq Rc=50% H max=12 mt

### Dotazioni standard minime

St/S= 100% SLP (5mq reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

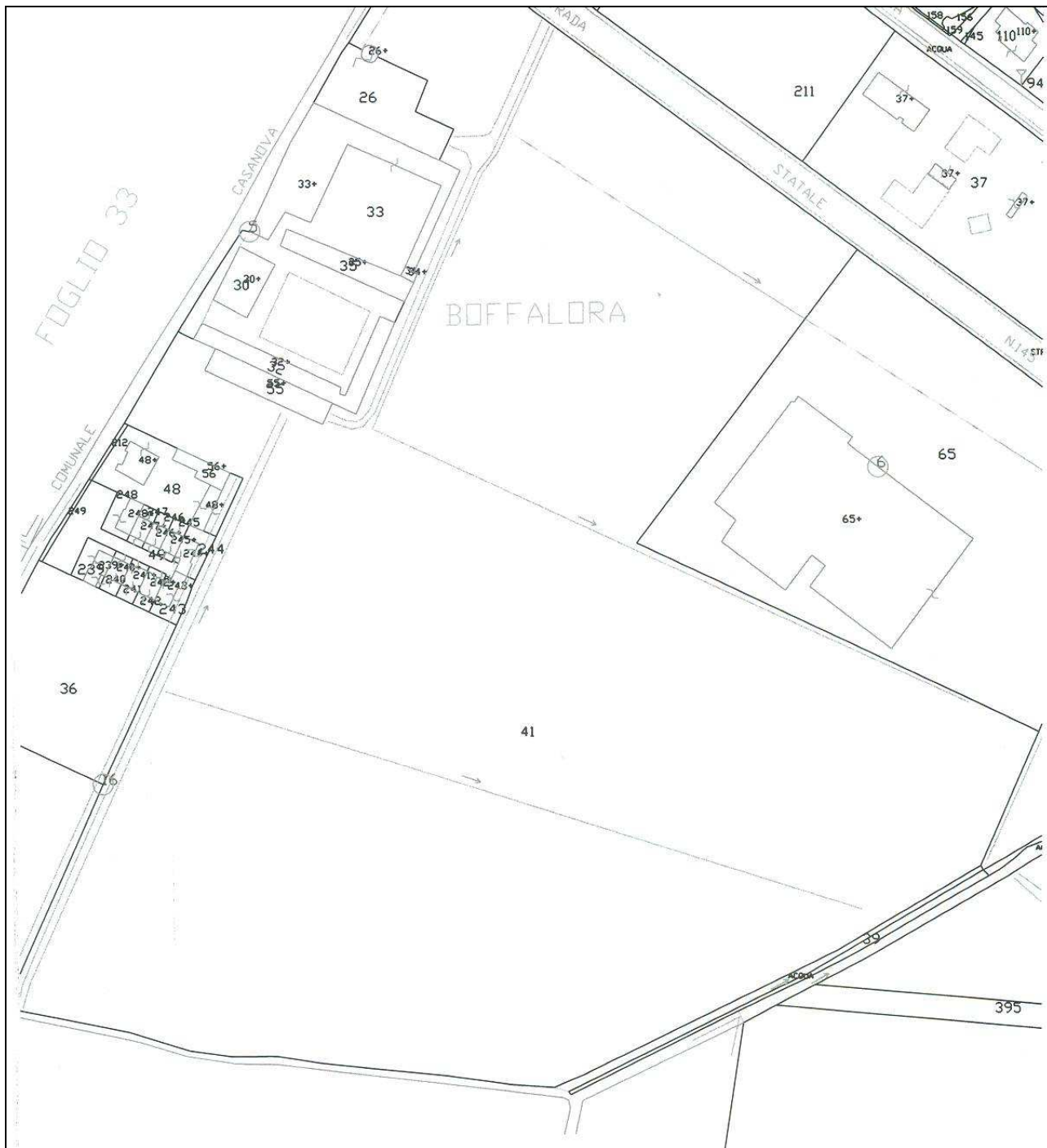
L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

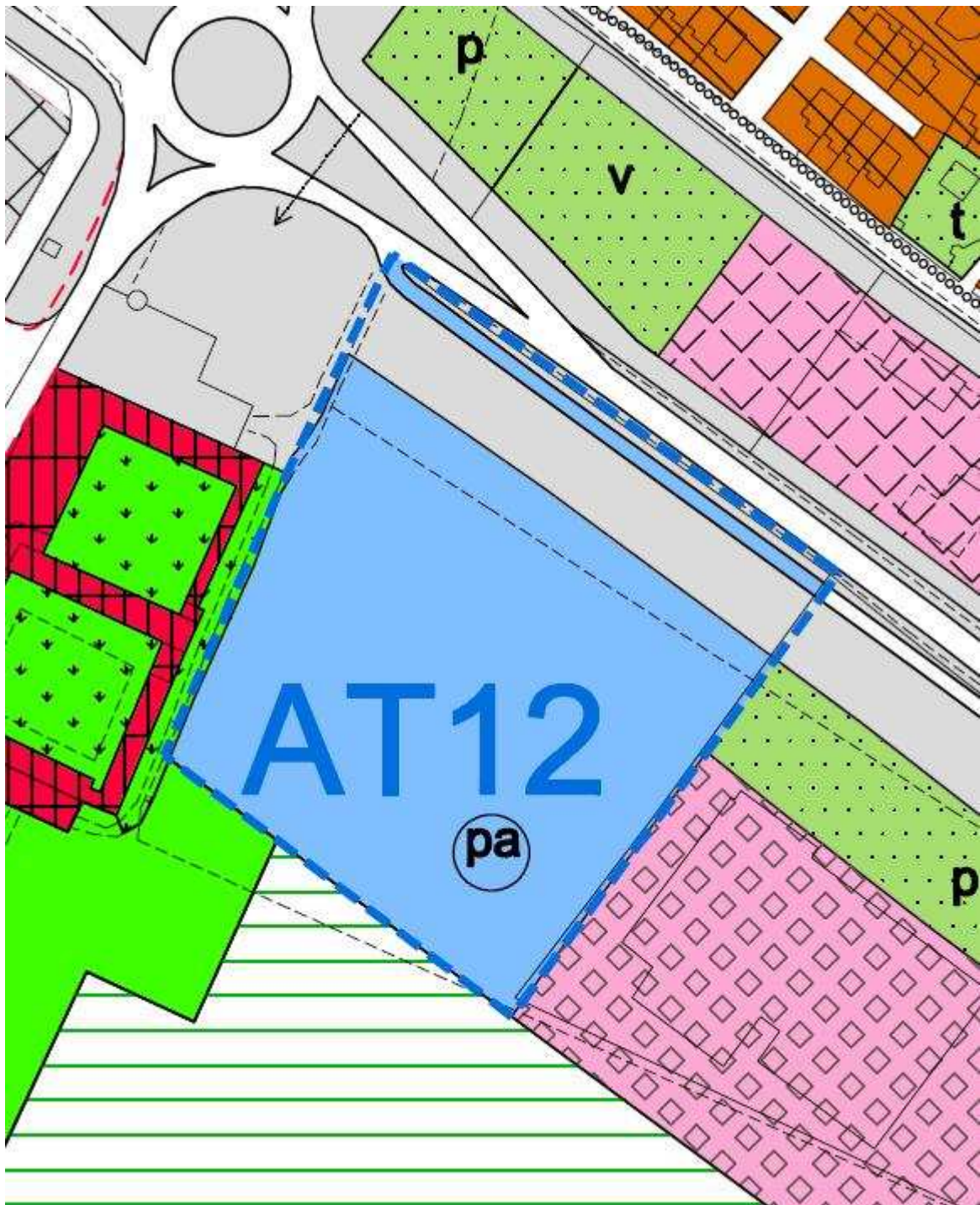
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 35*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*









## **AT.15 - comparto "Lago Gerundo Sud"**

### Ubicazione e Contesto

Posto alle spalle della storica area produttiva denominata "Lago Gerundo", dal nome della strada privata che lo attraversa, con cui confina a sud, il comparto è ricavato da una porzione di terreno depressa, adiacente al contiguo Cavo Morbasco.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma triangolare, con superficie complessiva pari a circa 16.400 mq, digradante verso occidente fino ad interessare il paleoalveo del Morbasco, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud da terreni agricoli, ad oriente (per breve tratto) dalla via Casanova del Morbasco, a settentrione dalle aree produttive esistenti, mentre ad occidente dal Morbasco (confine col Comune di Sesto).

### Vocazioni

Il comparto "Lago Gerundo Sud" rappresenta un naturale completamento dell'omonima area produttiva esistente, attivata negli anni '80 dietro iniziativa privata. Costituirà di fatto la porta occidentale di arrivo al territorio comunale per chi provenga da Casanova del Morbasco, inducendo pertanto a richiedere una particolare attenzione progettuale per gli edifici e le attività che ivi si insedieranno.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

L'area è in parte gravata da vincoli ambientali originati dalla presenza del corso d'acqua più importante del territorio (il Morbasco), di cui il PGT prevede una particolare tutela e valorizzazione attraverso l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Del Morbasco". Ne consegue che i promotori dovranno cedere tutte le aree non edificabili in fregio al corso d'acqua (inserite in zona a verde di parco), allo scopo di favorire la formazione del PLIS. Sussistono altresì alcuni vincoli di natura urbanistica, originati dalla presenza di fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la via Casanova, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà allacciarsi tanto alla via Lago Gerundo quanto alla via Casanova, preferendo una soluzione che preveda entrambe le opportunità ed una circolazione ad anello che salvaguardi la sicurezza per i mezzi in transito sulla via Casanova stessa.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piano di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$  mq/mq  $R_c=70\%$   $H_{max}=12$  mt

### Dotazioni standard minime

$St/S= 10\%$  SLP (5mq reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

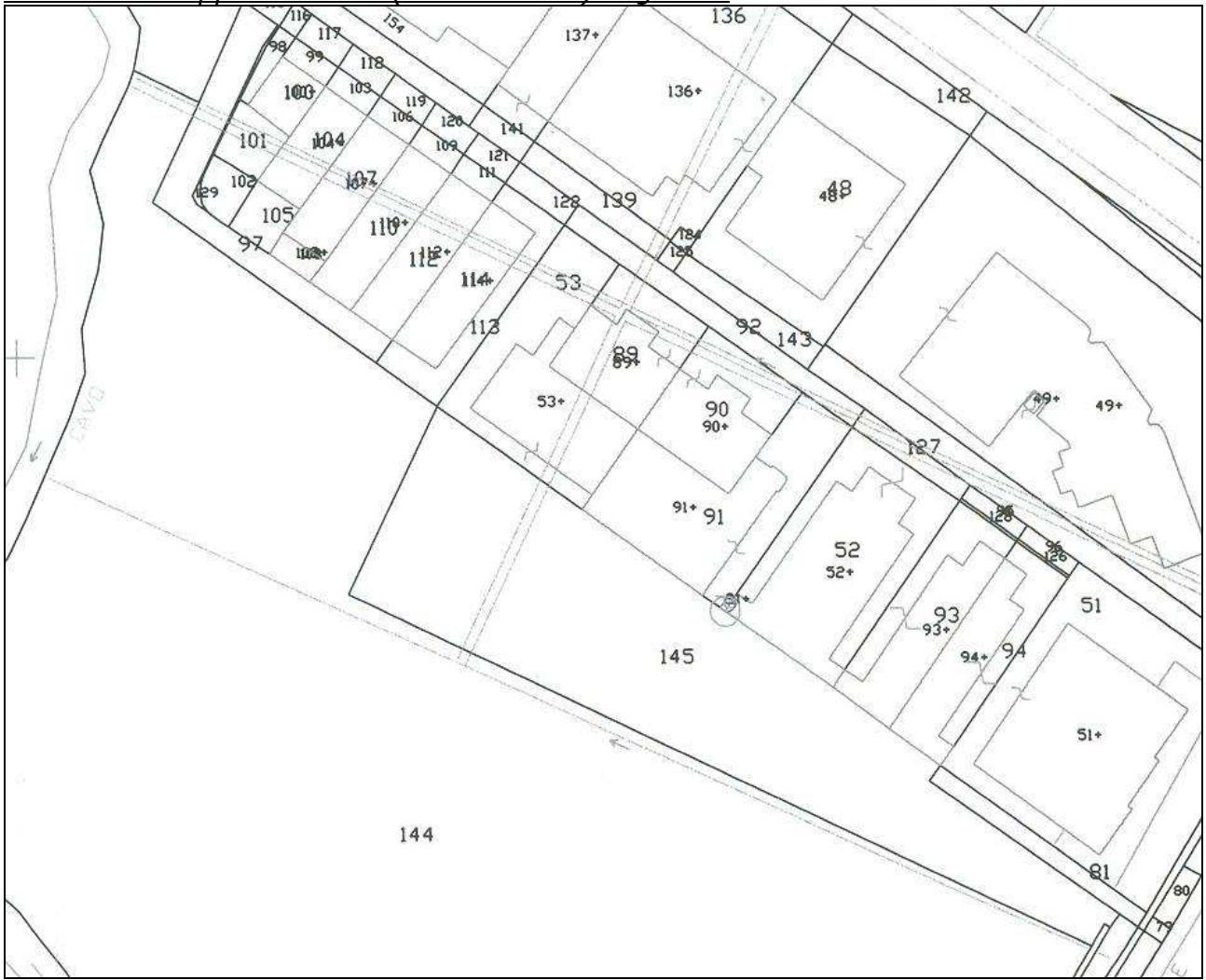
Si ricorda, come suggerito dall'ARPA e dalla Provincia, che l'attuazione del comparto è soggetta al rilascio di autorizzazione paesaggistica relativa al vincolo ambientale determinato dalla contiguità al Cavo Morbasco.

Come da prescrizione della Provincia, si ricorda che il comparto è interessato da un orlo di scarpata con relativa fascia di rispetto di 10 mt in entrambe le direzioni dall'orlo stesso. In tale fascia dovranno essere concentrati gli interventi mitigativi e compensativi di carattere ambientale volti ad incrementare la naturalità e gli interventi di tipo forestale, specialmente dove previsti in applicazione dell' art. 43 c.2 bis della L.R. 12/05 e D.G.R. 8/8757 del 22.12.08.

### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.3b (fattibilità con consistenti limitazioni); da segnalare la presenza al confine ovest del cavo Morbasco appartenete alla classe n. 3c.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 33*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT.16 - comparto "Morbasco"**

### Ubicazione e Contesto

Posto ormai nel cuore della frazione di Costa S.Abramo, rappresenta l'unica anomala presenza produttiva/commerciale potenzialmente disturbante ubicata entro l'abitato, in adiacenza ai terreni per diversi anni occupati dall'ex raviolificio Bertarini ed al contiguo Cavo Morbasco.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 6.200 mq, pianeggiante, già oggi occupato da attività commerciali/produttive, rivolto verso occidente ai terreni incolti interessanti il paleoalveo del Morbasco, delimitato a sud dalla via Castelleone, ad oriente dall'edificato residenziale in corso di realizzazione sull'area ex Bertarini, a settentrione dalla fascia di rispetto cimiteriale, mentre ad occidente dai terreni destinati al PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) "Del Morbasco".

### Vocazioni

Il comparto "Bregoli" rappresenta la tipica zona di riconversione urbana, dove le attività produttive esistenti ed ivi insediate non possono essere cacciate ma rappresentano un potenziale disturbo per la quiete dell'abitato frazionale.

Se ne favorisce pertanto la riconversione, accettando l'idea di indici di fabbricazione leggermente superiori alla media che favoriscano l'ammortizzazione dei costi di demolizione e smaltimento dell'esistente.

Accanto alle naturali funzioni residenziali (artigianali e commerciali fino a quando l'eventuale riconversione non avrà maturato tempi e modi di attuazione), potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche e commerciali non moleste, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

L'area è in parte gravata da vincoli ambientali originati dalla presenza del corso d'acqua più importante del territorio (il Morbasco), di cui il PGT prevede una particolare tutela e valorizzazione attraverso l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Del Morbasco". Ne consegue che i promotori dovranno cedere (nel caso di piano attuativo di riconversione dei volumi) parte delle aree non edificabili poste in fregio al corso d'acqua (inserite in zona a verde di parco), allo scopo di favorire la formazione del PLIS. Sussistono altresì alcuni vincoli di natura urbanistica, originati dalla presenza di fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la via Casanova, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione nel comparto potrà allacciarsi alla via Castelleone, individuando una soluzione che salvaguardi la sicurezza per i mezzi in transito sulla via Castelleone stessa.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piano di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Iuf=2 mq/mq Rc=50% Hmax=10 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab (di cui 4,5 reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

#### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Si ricorda, come suggerito dall'ARPA e dalla Provincia, che l'attuazione del comparto è soggetta al rilascio di autorizzazione paesaggistica relativa al vincolo ambientale determinato dalla contiguità al Cavo Morbasco.

#### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

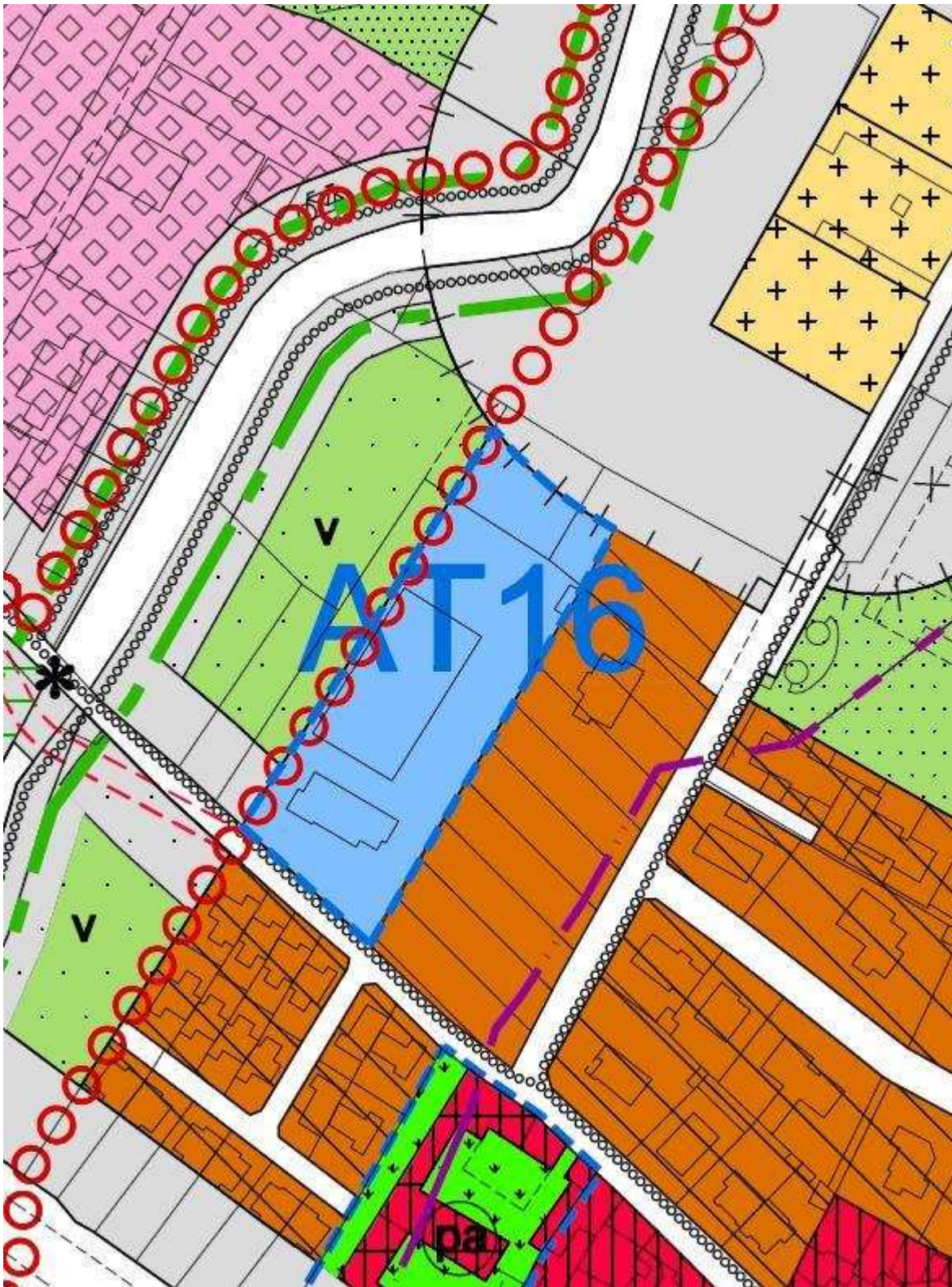
Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).

La Provincia ha espresso preoccupazione per tale comparto, raccomandandone un'attuazione molto prudente.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 32*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*





## **AT.17 - comparto "Ex Tabacchificio"**

### Ubicazione e Contesto

Posto a nord della frazione di S.Martino in Beliseto, rappresenta l'unica anomala presenza produttiva/commerciale potenzialmente disturbante ubicata entro l'abitato, in adiacenza ai terreni per diversi anni occupati dall'ex raviolificio Bertarini ed al contiguo Cavo Morbasco.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di dimensioni rilevanti, con forma pressoché trapezoidale, e superficie complessiva pari a circa 68.000 mq, pianeggiante, oggi occupato in larga parte da terreni ad uso agricolo e relativi edifici e manufatti (legati alla dismessa attività zootecnica), ma anche da un opificio dismesso, privo di caratteri di interesse archeologico e fortemente degradato a causa dell'azione del tempo e degli agenti atmosferici. Tale comparto risulta delimitato a sud dal profilo settentrionale dell'abitato frazionale, ad oriente dalla via Bergamo (SP ex SS n°498), a settentrione da altri terreni agricoli, mentre ad occidente dalla roggia Gambarà.

### Vocazioni

Il comparto dell'"Ex Tabacchificio" rappresenta un caso di zona destinata alla trasformazione urbana del territorio anche attraverso la riconversione di sedimi e superfici edificate appartenenti ad attività un tempo produttive, ma oggi abbandonate e non recuperabili.

È il caso dell'ex Tabacchificio di San Martino, ormai cadente, caratterizzato da un sedime (ricompreso all'interno dei 6,5 ha che compongono il comparto) pari a circa 4.000 mq su cui insistono circa 7.000 mq di superficie lorda di pavimento costruita.

Obiettivo del Comune e ragione fondativa dell'istituzione della ZTU in oggetto è la creazione di un sistema di viabilità alternativo all'attuale per l'entrata e l'uscita dalla frazione. Il PGT favorisce pertanto la riconversione delle superfici, accettando che la capacità edificatoria complessiva del comparto sia ottenuta attraverso la sommatoria delle capacità generate diffusamente dall'indice edificatorio - Ift per la residenza, pari ad 1mc/mq o all'Iut per le attività produttive e terziarie, pari ad 0,8 mq/mq - cui va aggiunta la SLP reale in esubero che il sedime del tabacchificio possiede in dote. Ciò genera nei fatti un indice di fabbricazione leggermente superiore alla media degli altri comparti, che dovrebbe favorire il decollo dell'iniziativa e l'ammortizzazione dei costi di demolizione e smaltimento degli edifici esistenti.

È prevista una molteplicità di funzioni insediabili. Accanto alle più naturali funzioni residenziali, potranno alla bisogna insediarsi (calcolando proporzionalmente gli standard) anche funzioni direzionali, turistiche, produttive non moleste per l'abitato e commerciali, queste ultime limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo), per i corsi d'acqua minori (10 mt) e le scarpate morfologiche individuate dal PTCP e riportate sulla cartografia di PGT.

### Indicazioni e prescrizioni

In nessun modo gli edifici esistenti potranno essere recuperati, risultando imprescindibile (e ragione stessa dell'esistenza del Piano Attuativo) la realizzazione della viabilità disegnata nelle tavole di PGT, costituita dalla nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con la SP 86 e dalla bretella di raccordo alla via Ponchielli (che transitando, su larga parte dell'ex opificio, ne impone la demolizione).

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la nuova strada di ingresso al quartiere residenziale, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di penetrazione al comparto potrà allacciarsi alla via Strettalunga, individuando una soluzione che salvaguardi la sicurezza per i residenti.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piano di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Area destinata alla residenza

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=10 mt  
(di cui 4,5 reperiti)

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab (di cui 4,5

Area destinata al produttivo

Iut=0,8 mq/mq Rc=70% Hmax=7 mt

St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni), da segnalare la presenza della Roggia Gambarà sul confine ovest che, con la sua fascia di rispetto appartiene invece alla classe n.3c (fattibilità con consistenti limitazioni).

### Prescrizioni particolari dettate dalla Provincia e dell'Arpa

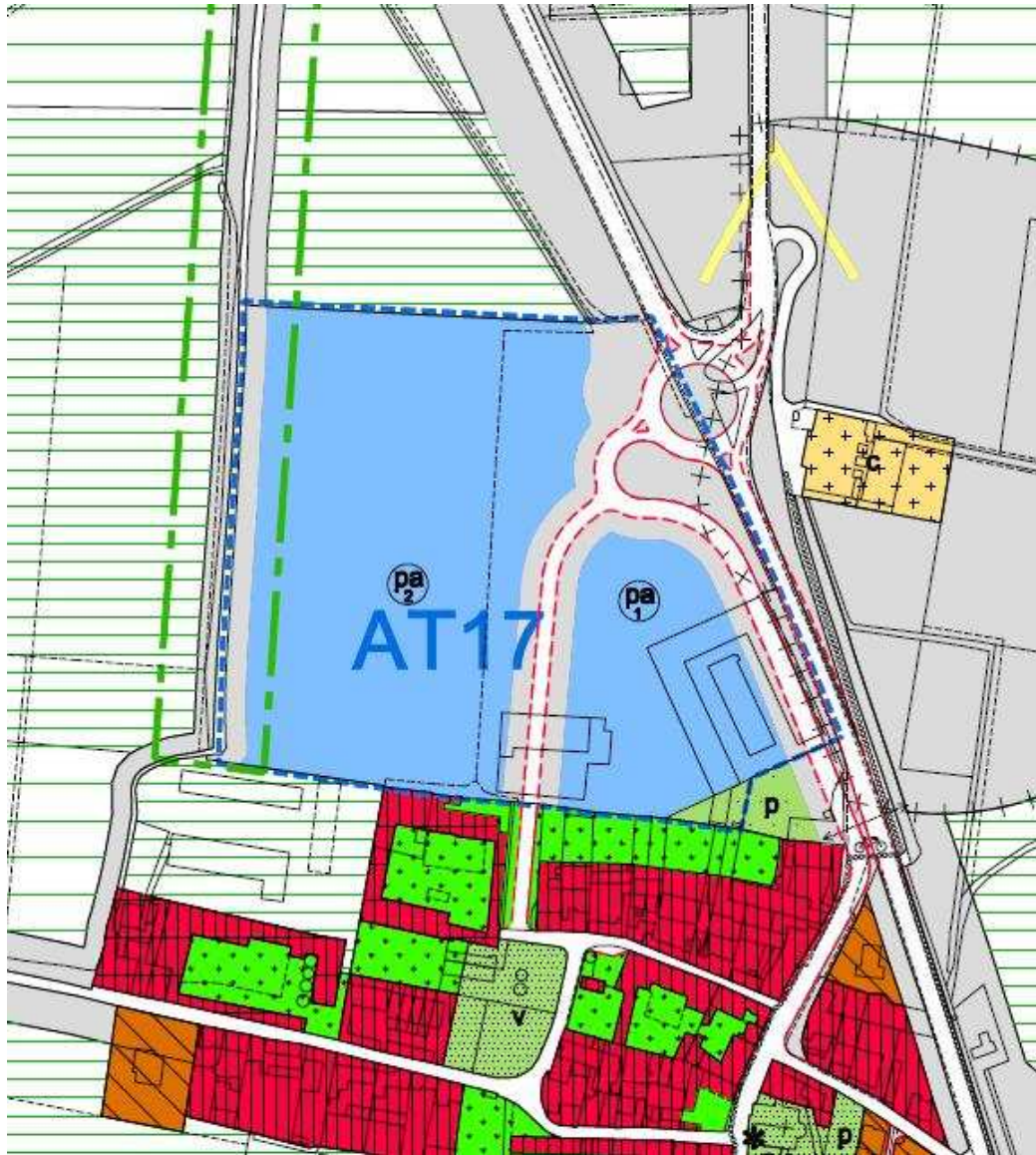
- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di tale comparto dovrà essere realizzata la rotatoria prevista all'intersezione tra la ex SS n. 498 e la SP n. 86 nella quale far confluire la ex SS n. 498, la SP n. 86, via Ponchielli, la viabilità di servizio del cimitero posta lungo la SP n. 86 al km 00+200 in destra e una nuova strada di servizio per la Ditta Bertana (da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente nel solo caso di attuazione di uno tra i comparti AT19 e AT20);
- l'esistente attraversamento ciclo-pedonale posto al km 60+880 della ex SS n. 498 dovrà essere eliminato e spostato nella rotatoria di cui sopra;
- dovrà essere realizzata una strada di servizio parallela alla ex SS n. 498 e da raccordare alla Via Marzalengo nella quale convogliare tutti gli accessi privati in destra della ex SS n. 498 tra il km 61+050 e il km 61+175;

- le caratteristiche degli interventi sopra citati dovranno essere concordate e autorizzate dal Servizio autorizzazioni e concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale;
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiuse definitivamente le immissioni di via Ponchielli e di via Marzalengo sulla ex SS n. 498;
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiusi definitivamente gli accessi posti lungo la ex SS n. 498 e la SP n. 86 a servizio della Ditta Bertana;
- si raccomanda di riconsiderare la previsione di attività produttive o di definire quali siano quelle ritenute ammissibili in un contesto prevalentemente residenziale.

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 5



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT.18 - comparto "Trecca"**

### Ubicazione e Contesto

Posto in fregio alla via Bergamo, da cui non potrà tuttavia avere accesso, il comparto è ricavato da una porzione di terreno agricolo, adiacente all'esistente lotto della Bodini Macchine Agricole.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 18.200 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dal comparto produttivo esistente, ad oriente dalla via Bergamo, a settentrione da terreni agricoli, mentre ad occidente dalla roggia Trecca e dalla via Ponchielli.

### Vocazioni

Il comparto "Trecca" rappresenta un possibile ampliamento dell'area produttiva Bodini esistente, attivata negli anni '80 dietro iniziativa privata.

Accanto alle naturali funzioni artigianali ed industriali, potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni commerciali, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo), per i corsi d'acqua minori (10 mt) riportate sulla cartografia di PGT.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso la via Bergamo, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

La viabilità di accesso al comparto (più facilmente da intendersi come monolotto) potrà allacciarsi esclusivamente alla via Ponchielli, a meno che non sia ricavato uno svincolo in sicurezza, a servizio tanto del comparto esistente quanto di quello di nuova previsione, col parere favorevole della Provincia.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire - per sezioni e carichi - la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piano di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$  mq/mq  $R_c=70\%$   $H_{max}=12$  mt

### Dotazioni standard minime

$St/S= 10\%$  SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;

- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Come osservato dall'ARPA, si evidenzia che porzione del comparto è soggetto a vincolo di in edificabilità dovuto alla presenza del depuratore di S. Martino in Beliseto.

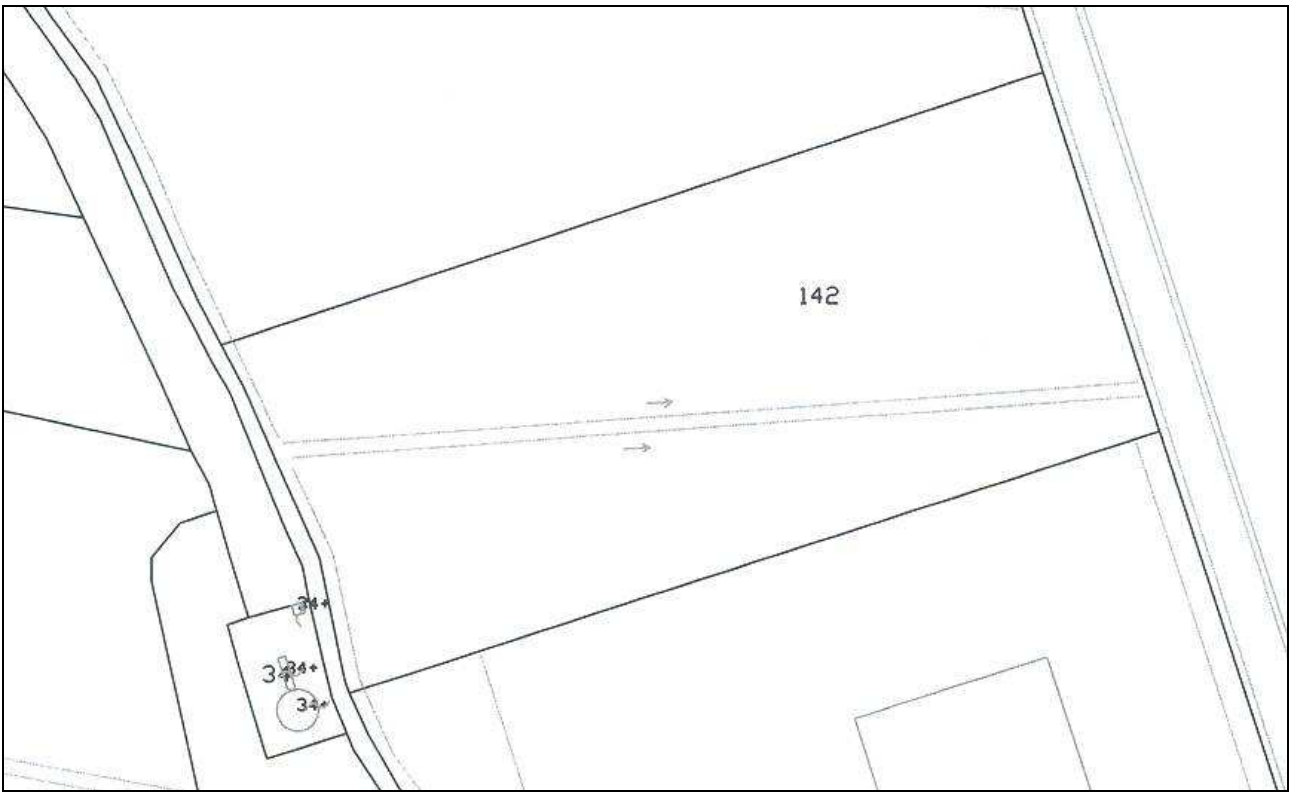
#### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni), da segnalare la presenza della Roggia Trecca sul confine ovest che, con la sua fascia di rispetto appartiene invece alla classe n.3c (fattibilità con consistenti limitazioni).

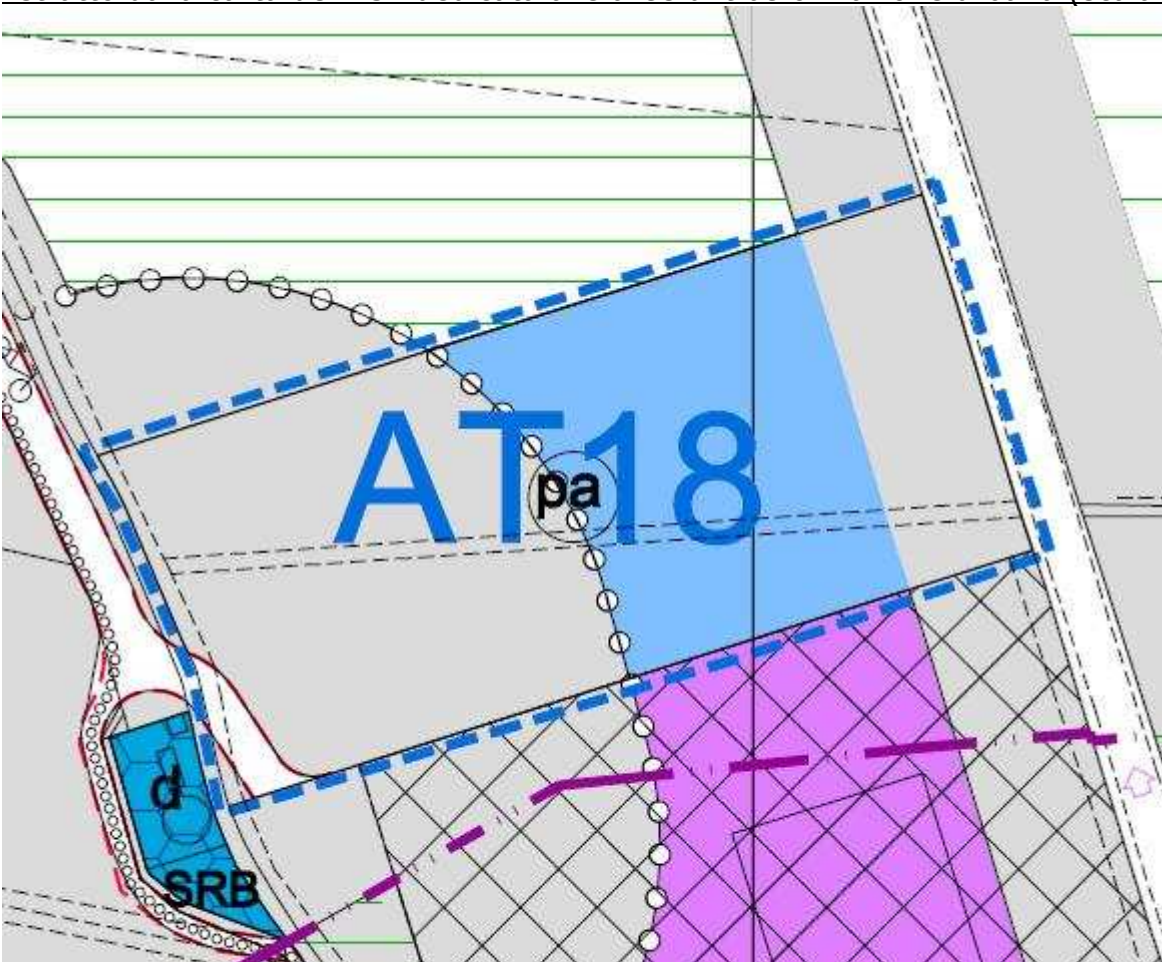
#### Prescrizioni particolari dettate dalla Provincia

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di tale comparto dovrà essere realizzata la rotatoria prevista all'intersezione tra la ex SS n. 498 e la SP n. 86 nella quale far confluire la ex SS n. 498, la SP n. 86, via Ponchielli, la viabilità di servizio del cimitero posta lungo la SP n. 86 al km 00+200 in destra e una nuova strada di servizio per la Ditta Bertana (da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente nel solo caso di attuazione di uno tra i comparti AT19 e AT20);
- l'esistente attraversamento ciclo-pedonale posto al km 60+880 della ex SS n. 498 dovrà essere eliminato e spostato nella rotatoria di cui sopra;
- dovrà essere realizzata una strada di servizio parallela alla ex SS n. 498 e da raccordare alla Via Marzalengo nella quale convogliare tutti gli accessi privati in destra della ex SS n. 498 tra il km 61+050 e il km 61+175;
- le caratteristiche degli interventi sopra citati dovranno essere concordate e autorizzate dal Servizio autorizzazioni e concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiuse definitivamente le immissioni di via Ponchielli e di via Marzalengo sulla ex SS n. 498
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiusi definitivamente gli accessi posti lungo la ex SS n. 498 e la SP n. 86 a servizio della Ditta Bertana.

*Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 9*



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.19 - comparto "Bertana Nord"**

### Ubicazione e Contesto

Posto in fregio alla via Bergamo, dalla quale non potrà tuttavia ottenere alcun accesso autonomo, il comparto è ricavato da una porzione di terreno agricolo, adiacente all'esistente lotto dell'importante macello Bertana.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 49.400 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud dal comparto produttivo esistente, ad oriente dalla SP n°86, a settentrione da terreni agricoli, mentre ad occidente dalla via Bergamo.

### Vocazioni

Il comparto "Bertana Nord" (come l'omonimo a Sud) è stato inserito nel PGT (ed era già presente nel precedente PRG) in veste di possibile ampliamento dell'area produttiva Bertana esistente.

Potranno pertanto insediarsi esclusivamente funzioni industriali ed artigianali connesse direttamente al ciclo produttivo del macello, con esclusione di qualsiasi iniziativa autonoma.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt), riportate sulla cartografia di PGT.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso le strade, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

L'accesso al lotto potrà avvenire esclusivamente dal comparto esistente, a meno che non sia ricavato uno svincolo in sicurezza, a servizio dell'intero sistema, col parere favorevole della Provincia.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto esclusivamente all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi  
I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

Dotazioni standard minime  
St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

#### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;



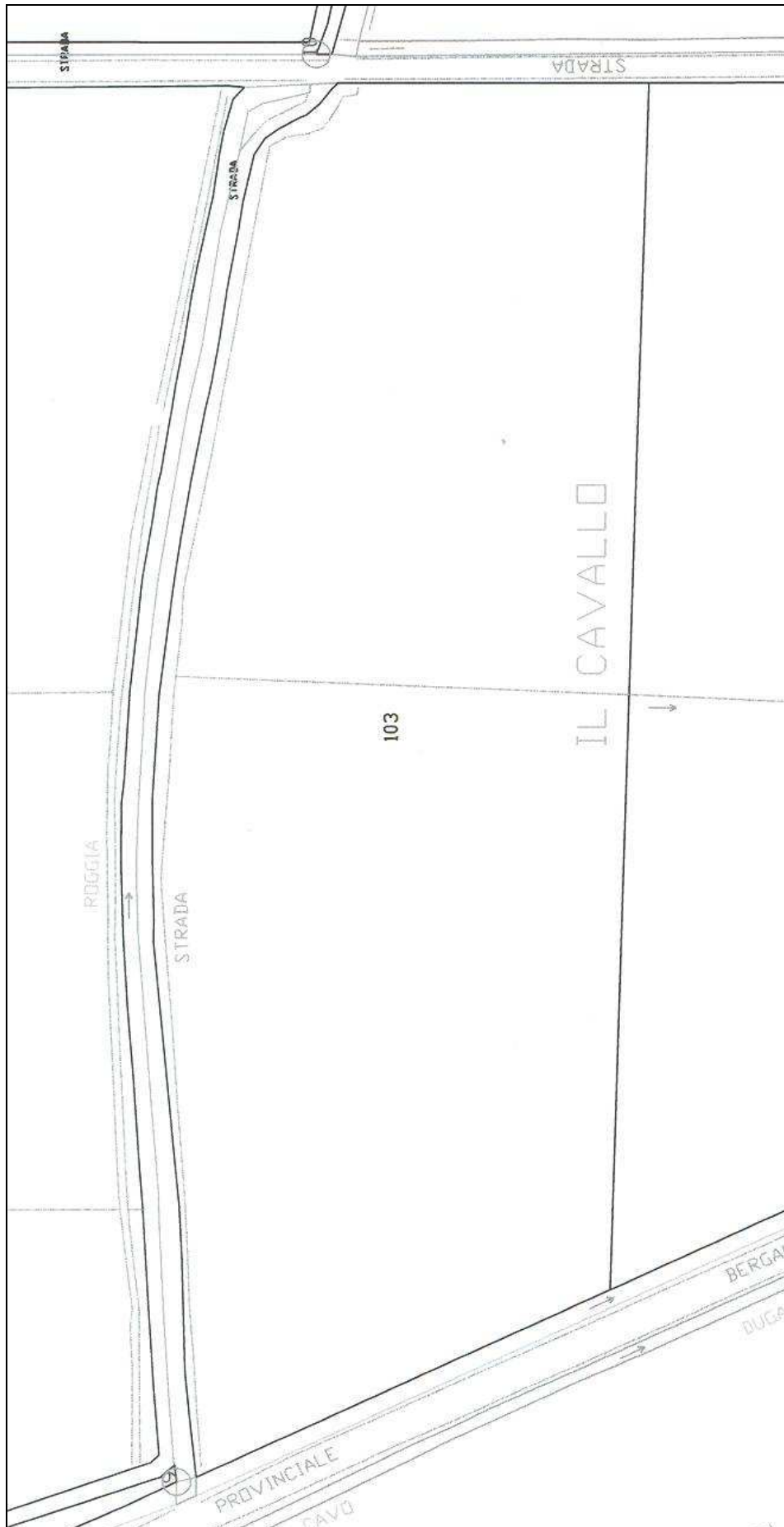
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

#### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni), mentre le Rogge che lo delimitano, con la rispettive fasce di rispetto, appartengono invece alla classe n.3c (fattibilità con consistenti limitazioni).

#### Prescrizioni particolari dettate dalla Provincia

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di tale comparto dovrà essere realizzata la rotatoria prevista all'intersezione tra la ex SS n. 498 e la SP n. 86 nella quale far confluire la ex SS n. 498, la SP n. 86, via Ponchielli, la viabilità di servizio del cimitero posta lungo la SP n. 86 al km 00+200 in destra e una nuova strada di servizio per la Ditta Bertana (da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente nel solo caso di attuazione di uno tra i comparti AT19 e AT20);
- l'esistente attraversamento ciclo-pedonale posto al km 60+880 della ex SS n. 498 dovrà essere eliminato e spostato nella rotatoria di cui sopra;
- dovrà essere realizzata una strada di servizio parallela alla ex SS n. 498 e da raccordare alla Via Marzalengo nella quale convogliare tutti gli accessi privati in destra della ex SS n. 498 tra il km 61+050 e il km 61+175;
- le caratteristiche degli interventi sopra citati dovranno essere concordate e autorizzate dal Servizio autorizzazioni e concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiuse definitivamente le immissioni di via Ponchielli e di via Marzalengo sulla ex SS n. 498
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiusi definitivamente gli accessi posti lungo la ex SS n. 498 e la SP n. 86 a servizio della Ditta Bertana.



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



## **AT.20 - comparto "Bertana Sud"**

### Ubicazione e Contesto

Posto in fregio alla via Bergamo, dalla quale non potrà tuttavia ottenere alcun accesso autonomo, il comparto è ricavato da una porzione di terreno agricolo, adiacente all'esistente lotto dell'importante macello Bertana.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 29.100 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud da terreni agricoli, ad oriente dalla SP n°86, a settentrione dal comparto produttivo esistente, mentre ad occidente dalla via Bergamo.

### Vocazioni

Il comparto "Bertana Sud" (come l'omonimo a Nord) è stato inserito nel PGT (ed era già presente nel precedente PRG) in veste di possibile ampliamento dell'area produttiva Bertana esistente.

Potranno pertanto insediarsi esclusivamente funzioni industriali ed artigianali connesse direttamente al ciclo produttivo del macello, con esclusione di qualsiasi iniziativa autonoma.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto per le strade (20 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt), riportate sulla cartografia di PGT.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà mantenersi arretrata dal ciglio stradale, lasciando posto ad aree verdi e superfici permeabili verso le strade, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

L'accesso al lotto potrà avvenire esclusivamente dal comparto esistente, a meno che non sia ricavato uno svincolo in sicurezza, a servizio dell'intero sistema, col parere favorevole della Provincia.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto esclusivamente all'iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut}=0,7$  mq/mq  $R_c=70\%$   $H_{max}=12$  mt

### Dotazioni standard minime

$St/S=10\%$  SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

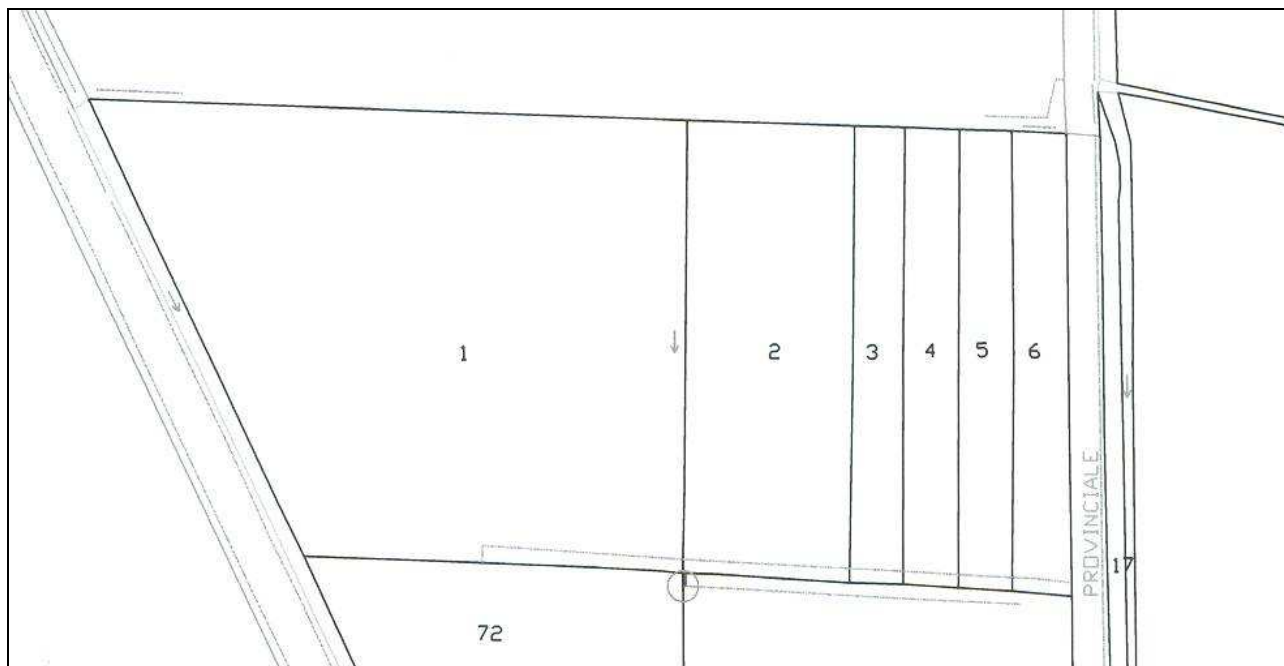
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni), mentre le Rogge che lo delimitano ad est e ovest, con la rispettiva fascia di rispetto, appartengono invece alla classe n.3c (fattibilità con consistenti limitazioni).

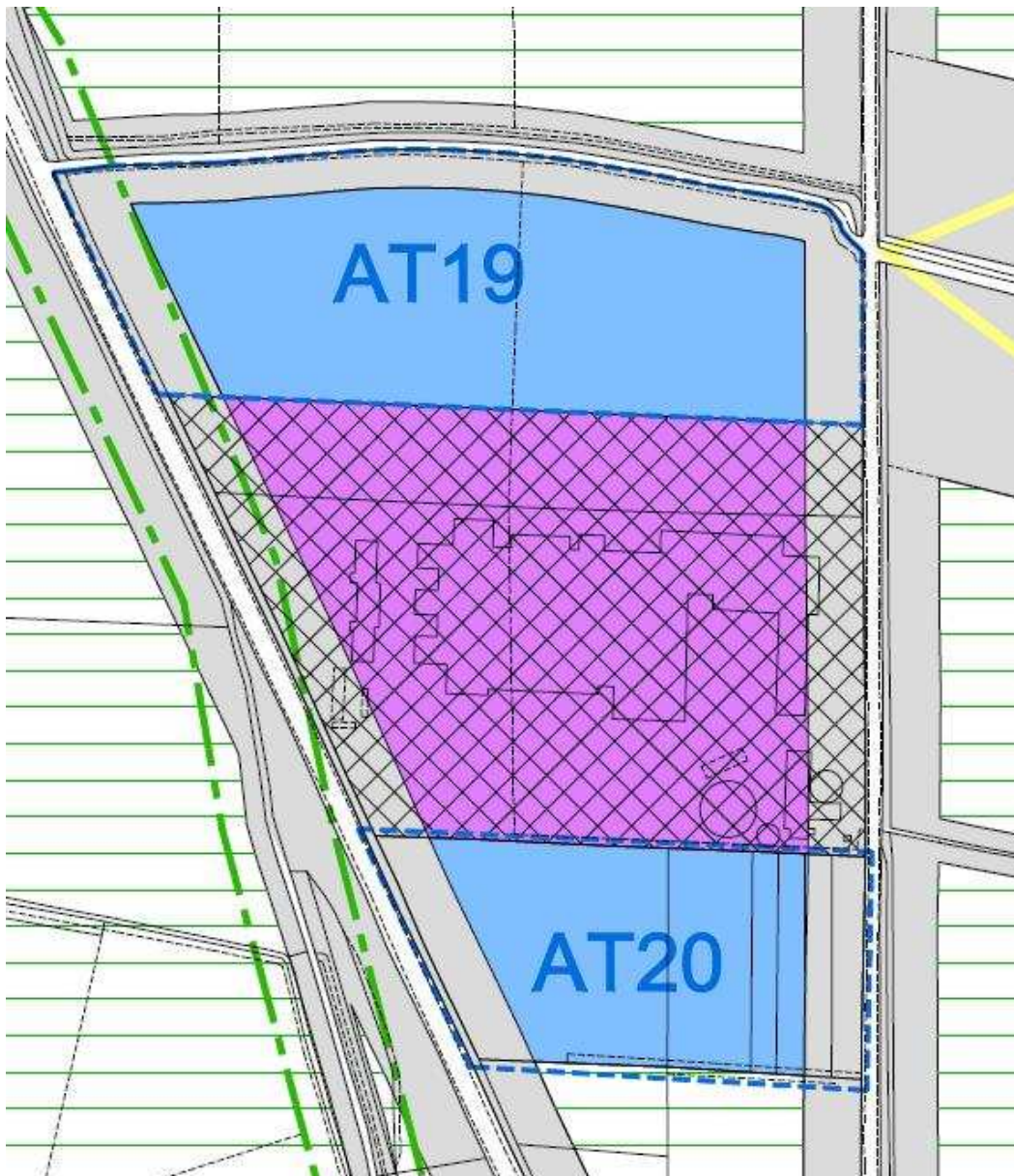
### Prescrizioni particolari dettate dalla Provincia

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di tale comparto dovrà essere realizzata la rotonda prevista all'intersezione tra la ex SS n. 498 e la SP n. 86 nella quale far confluire la ex SS n. 498, la SP n. 86, via Ponchielli, la viabilità di servizio del cimitero posta lungo la SP n. 86 al km 00+200 in destra e una nuova strada di servizio per la Ditta Bertana (da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente nel solo caso di attuazione di uno tra i comparti AT19 e AT20);
- l'esistente attraversamento ciclo-pedonale posto al km 60+880 della ex SS n. 498 dovrà essere eliminato e spostato nella rotonda di cui sopra;
- dovrà essere realizzata una strada di servizio parallela alla ex SS n. 498 e da raccordare alla Via Marzalengo nella quale convogliare tutti gli accessi privati in destra della ex SS n. 498 tra il km 61+050 e il km 61+175;
- le caratteristiche degli interventi sopra citati dovranno essere concordate e autorizzate dal Servizio autorizzazioni e concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiuse definitivamente le immissioni di via Ponchielli e di via Marzalengo sulla ex SS n. 498
- a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere chiusi definitivamente gli accessi posti lungo la ex SS n. 498 e la SP n. 86 a servizio della Ditta Bertana.

### Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 6



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.21 - comparto "Piave 2"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato all'ingresso sud dell'abitato di Marzalengo, in fregio alla via Piave, in adiacenza al nuovo giardino pubblico, di cui andrebbe a costituire il confine meridionale.

In un contesto di margine tra le attività agricole ed il tessuto urbano, lo strumento urbanistico comunale colloca tale comparto di espansione, quale completamento del già attuato PL Piave.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare allungata, con superficie complessiva pari a circa 6.400 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a meridione da terreni agricoli, ad occidente dalla strada comunale denominata via Piave, ad oriente dalla via Mulino ed a nord dal PL Piave in corso d'attuazione, nonché dal nuovo Giardino Pubblico comunale.

### Vocazioni

Il comparto denominato "Piave 2" in ragione della prossimità all'abitato, appare naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

In alternativa alle naturali funzioni residenziali, potranno tuttavia alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche piccole funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali né urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (10 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà essere mantenuta alle medesime distanze già fissate nel PL Piave 1, come pure le caratteristiche salienti dell'urbanizzazione.

Dovranno reperirsi parcheggi in misura sufficiente a soddisfare le esigenze locali.

La strada di penetrazione al comparto potrà collocarsi sul bordo di nord (lato giardino), mettendo in collegamento le vie Mulino e Piave e prestando particolare attenzione allo svincolo di innesto su quest'ultima strada comunale.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema (via Marconi/Piave a nord). Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

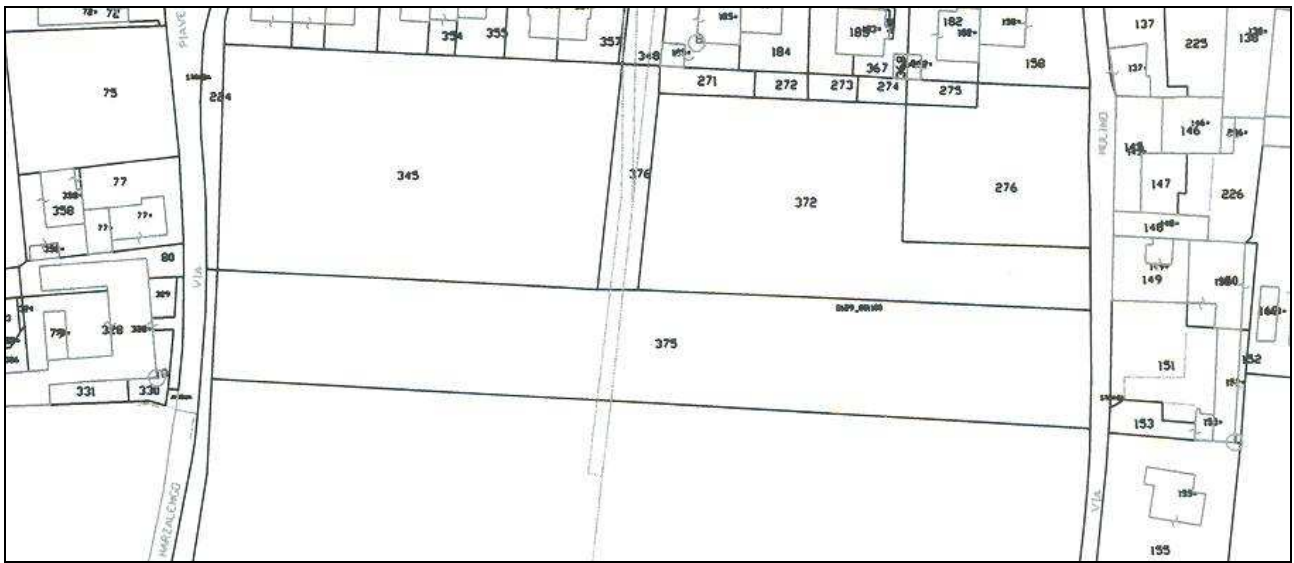
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Stante la prossimità del comparto ad allevamenti preesistenti, la nuova espansione residenziale dovrà essere oggetto di singola e specifica valutazione, così come suggerito nei pareri ASL e ARPA.

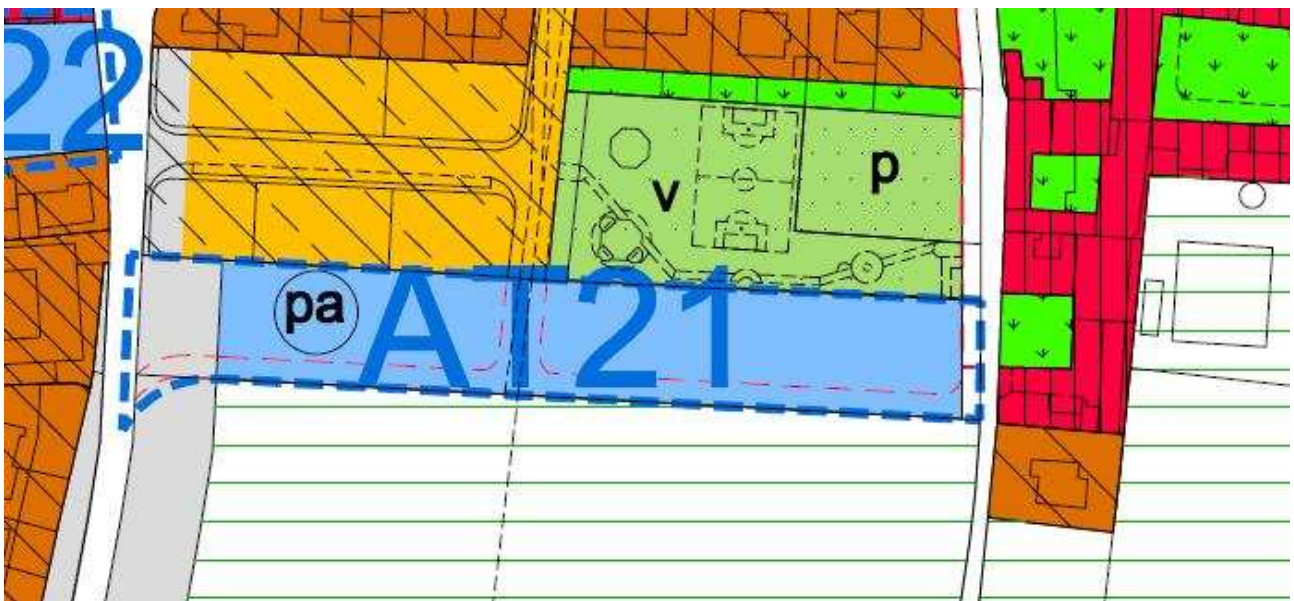
Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 11



Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)





## **AT.22 - comparto "Tredossi"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato all'ingresso sud dell'abitato di Marzalengo, in fregio alla via Piave, sul lato opposto della strada principale rispetto al PL Piave (AT21).

In un contesto di margine tra le attività agricole ed il tessuto urbano, lo strumento urbanistico comunale colloca tale comparto di espansione, quale ulteriore potenzialità di crescita della frazione, allo scopo di ricucire il tessuto urbano e rafforzarne la tenuta nell'ambito dell'intero sistema frazione.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 4.900 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a meridione e settentrione da terreni agricoli e dall'abitato residenziale esistente, ad occidente da ulteriori terreni agricoli, mentre ad est dalla strada comunale denominata via Piave.

### Vocazioni

Il comparto denominato "Tredossi", in ragione dell'inclusione nell'abitato, appare naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

In alternativa alle naturali funzioni residenziali, potranno tuttavia alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche piccole funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Non sussistono vincoli ambientali ne urbanistici di rilievo, fatte salve le usuali fasce di rispetto per le strade (10 mt minimo) e per i corsi d'acqua minori (10 mt).

### Indicazioni e prescrizioni

La strada di penetrazione al comparto, presumibilmente a fondo cieco, dovrà tener conto degli spazi di manovra delle vetture e – se pubblica – dimensionarsi secondo gli standard minimi progettuali richiesti dal Comune, prestando particolare attenzione allo svincolo di innesto sulla strada comunale.

Dovranno reperirsi parcheggi in misura sufficiente a soddisfare le esigenze locali.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema (via Piave/Via Don G.Boroni Grazioli). Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

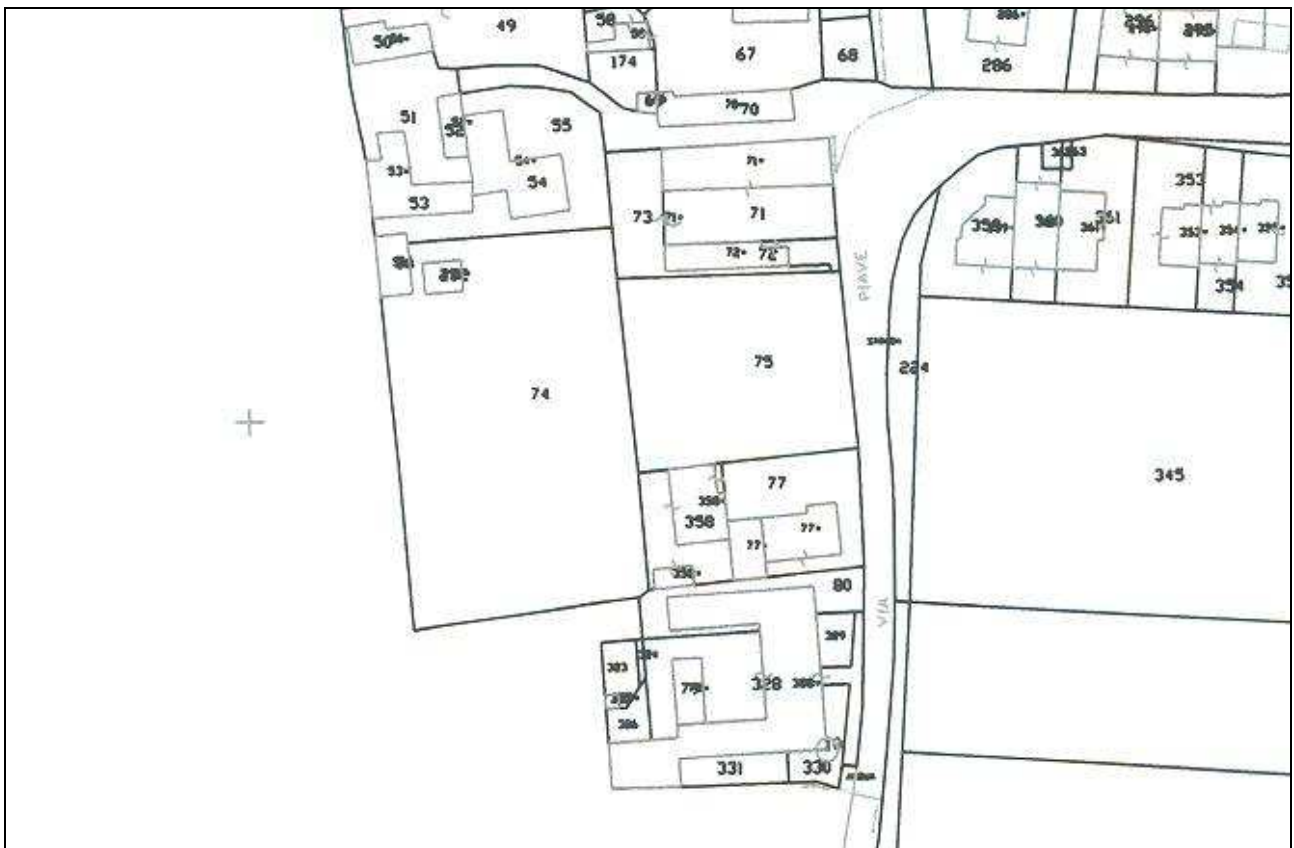
- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Stante la prossimità del comparto ad allevamenti preesistenti, la nuova espansione residenziale dovrà essere oggetto di singola e specifica valutazione, così come suggerito nei pareri ASL e ARPA.

Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 11



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.23 - comparto "Maggia"**

### Ubicazione e Contesto

Il comparto è collocato al margine nord dell'abitato di Marzalengo, in fregio alla via Piave ma delimitato, a nord e a sud, dalle vie Libia e Oslavia, oltre che a cavaliere della Roggia Maggia (altrimenti detta Magia Ambrosina).

In un contesto di margine tra le attività agricole ed il tessuto urbano, lo strumento urbanistico comunale colloca tale comparto di espansione, quale ulteriore potenzialità di crescita della frazione, allo scopo di ricucire il tessuto urbano e rafforzarne la tenuta nell'ambito dell'intero sistema frazione.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 8.000 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a nord, est e sud da strade comunali, mentre ad occidente da una linea discontinua formata dall'alternarsi di antichi agglomerati rurali e terreni agricoli inedificati.

### Vocazioni

Il comparto denominato "Maggia", in ragione dell'inclusione nell'abitato, appare naturalmente vocato, ad un utilizzo abitativo.

In alternativa alle naturali funzioni residenziali, potranno tuttavia alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche piccole funzioni direzionali, commerciali di vicinato, o di minuto e non molesto artigianato di servizio.

### Vincoli

Il vincolo principale è originato dalla Roggia Maggia, che attraversa il comparto da ovest verso est. In ragione di tale presenza l'edificato ed il P.A. dovranno prestare particolare attenzione ad una progettazione che valorizzi e non mortifichi tale elemento di pregio ambientale e la relativa vegetazione riparia. ~~Il PA dovrà essere altresì oggetto di parere ambientale sovraordinato da parte della Provincia (stralciato).~~

### Indicazioni e prescrizioni

La strada di penetrazione al comparto dovrà connettere le vie Libia e Piave, dimensionandosi secondo gli standard minimi progettuali richiesti dal Comune, e prestando particolare attenzione allo svincolo di innesto sulla via Piave.

Dovranno reperirsi parcheggi in misura sufficiente a soddisfare le esigenze locali.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete fognaria esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema (via Piave). Con l'occasione dovranno potenziarsi e riquilificarsi gli allacci fognari della via Libia.

Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi quanto più possibile in corpi d'acqua superficiali).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto tanto ad iniziative pubbliche quanto a piani di lottizzazione di iniziativa privata.

### Indici e parametri edificatori massimi

Ift=1 mc/mq Rc=50% Hmax=9 mt

### Dotazioni standard minime

St/P= 26,5 mq/ab(di cui 4,5 reperiti)

## Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

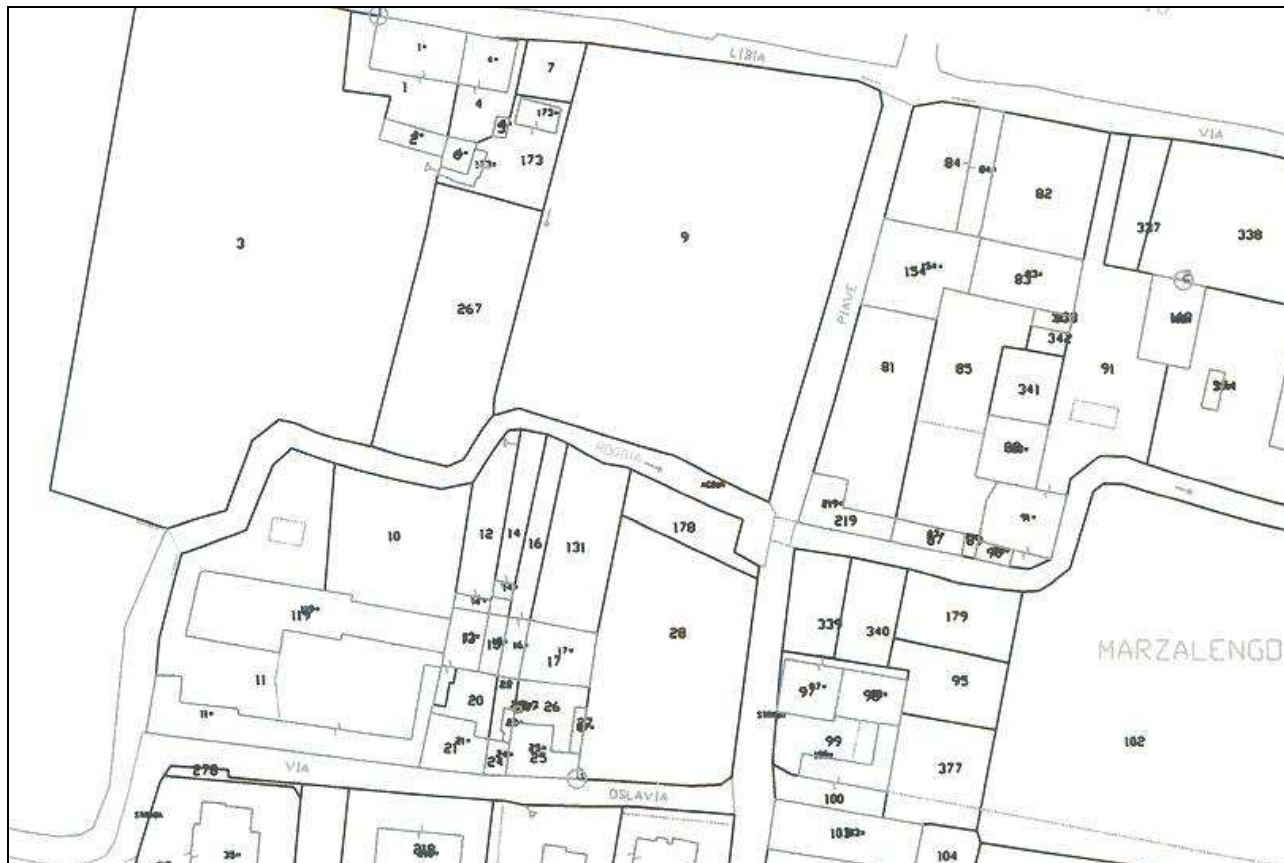
Stante la prossimità del comparto ad allevamenti preesistenti, la nuova espansione residenziale dovrà essere oggetto di singola e specifica valutazione, così come suggerito nei pareri ASL e ARPA.

Poiché la roggia Maggia fa parte della rete ecologica provinciale, si ricorda che la stessa prevede una fascia di rispetto di 20 mt. In sede di pianificazione attuativa gli interventi mitigativi e compensativi di carattere ambientale volti ad incrementare la naturalità e gli interventi di tipo forestale, specialmente dove previsti in applicazione dell'art. 43 c.2 bis della L.R. 12/05 e D.G.R. 8/8757 del 22.12.08 dovranno essere concentrati nella fascia sopra citata.

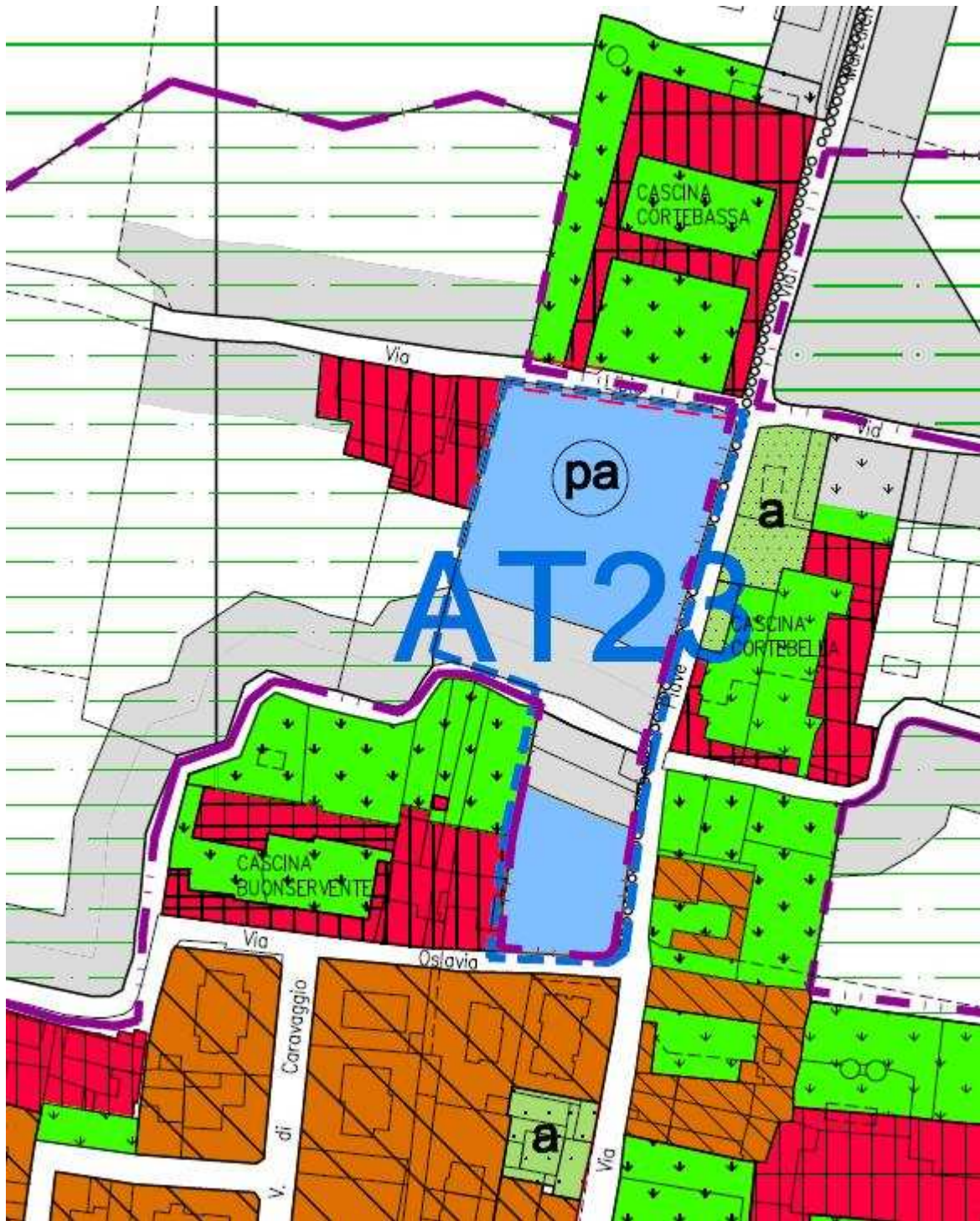
### Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.2 (fattibilità con modeste limitazioni), con eccezione della roggia Maggia con la sua fascia di rispetto che appartengono alla classe n. 3c (fattibilità con consistenti limitazioni).

### Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 11



*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:2000)*



## **AT.24 - comparto "Samec"**

### Ubicazione e Contesto

Posto in fregio al Naviglio Civico, lungo la via IV Novembre, dalla quale non potrà tuttavia ricavare alcun accesso autonomo, il comparto è ubicato entro una porzione di terreno agricolo, adiacente all'esistente lotto dell'importante attività industriale denominata Samec.

### Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 36.900 mq, pianeggiante, fino ad oggi utilizzato a scopi agricoli, delimitato a sud, est ed ovest da terreni agricoli, mentre a settentrione dal comparto produttivo esistente.

### Vocazioni

Il comparto "Samec" è stato inserito nel PGT (ed era già presente nel precedente PRG) in veste di possibile ampliamento dell'area produttiva Samec esistente. Potranno pertanto insediarsi esclusivamente funzioni industriali ed artigianali connesse direttamente al ciclo produttivo di tale industria, con esclusione di qualsiasi iniziativa autonoma.

### Vincoli

Il comparto si colloca in prossimità del Naviglio Civico, risultando in parte interessato anche dalla fascia di tutela ex D.Lgs 42/04 (già Galasso). In ragione di tale presenza l'edificato ed il P.A. dovranno prestare particolare attenzione ad una progettazione che valorizzi e non mortifichi tale elemento di pregio ambientale e la relativa vegetazione riparia. Il PA dovrà essere altresì oggetto di parere ambientale sovraordinato da parte della Provincia.

### Indicazioni e prescrizioni

L'edificazione dovrà garantire aree verdi e superfici permeabili in misura massima possibile, pur all'interno delle recinzioni di privata proprietà.

L'accesso al lotto potrà avvenire esclusivamente dal comparto esistente.

Le urbanizzazioni dovranno allacciarsi alla rete esistente in posizione tale da garantire – per sezioni e carichi – la funzionalità dell'intero sistema. Per le acque chiare dovranno prevedersi opportune vasche di decantazione e laminazione delle acque piovane (da recapitarsi poi nei corpi d'acqua superficiali adiacenti).

### Promotori

Il comparto in oggetto è aperto esclusivamente all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi  
I<sub>ut</sub>=0,7 mq/mq Rc=70% H<sub>max</sub>=12 mt

Dotazioni standard minime  
St/S= 10% SLP (5mq reperiti)

### Disposizioni aggiuntive a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri

#### Interventi collegati di compensazione ambientale

L'attuazione del comparto dovrà essere accompagnata, per ogni ettaro di terreno di consumo di suolo già all'uso agricolo, da una delle seguenti azioni alternative di compensazione ambientale:

- realizzazione di superfici boscate per una superficie complessiva di almeno 0,25 ha;

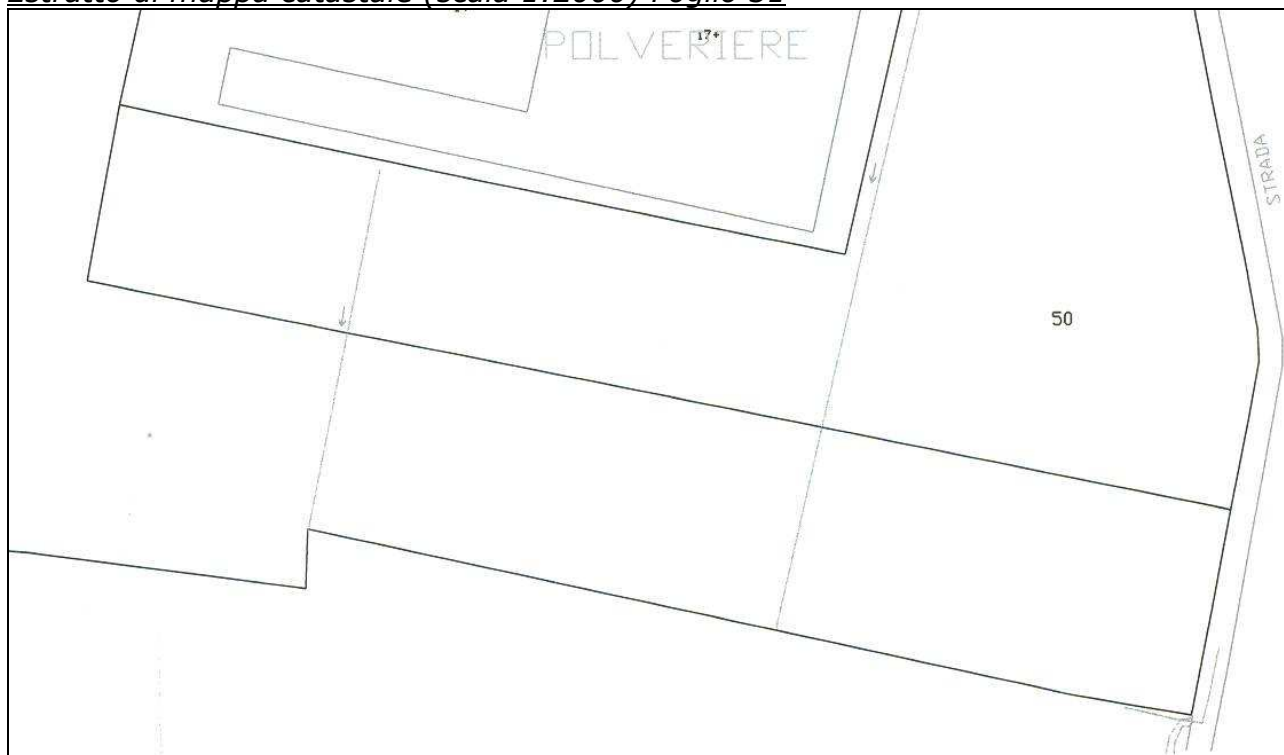
- realizzazione di filari arborati e cespugliati per una estensione lineare complessiva di almeno 0,25 km.

Poiché il Naviglio Civico fa parte della rete ecologica provinciale, si ricorda, come da prescrizione della Provincia, che lo stesso prevede una fascia di rispetto di 20 mt. In sede di pianificazione attuativa gli interventi mitigativi e compensativi di carattere ambientale volti ad incrementare la naturalità e gli interventi di tipo forestale, specialmente dove previsti in applicazione dell'art. 43 c. 2 bis della L.R. 12/05 e D.G.R. 8/8757 del 22.12.08 dovranno essere concentrati nella fascia sopra citata.

Classe di fattibilità geologica di appartenenza

Il Comparto appartiene alla classe di fattibilità n.3a (fattibilità con consistenti limitazioni).

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 31





*Estratto dalla carta del PGT dedicata alle aree di trasformazione urbana (scala 1:5000)*



**Scheda di sintesi** (corretta a seguito controdeduzioni)

		Superficie Territoriale mq	Superficie Produttiva mq	Superficie Residenziale mq	Superficie a Standard mq	Superficie Verde privato mq
<b>Castelverde</b>						
AT 1	comparto "Porta Ponente Nord"	24.571		14.465		
AT 2	comparto "Cà de Stirpi"	61.200	36.006			
AT 3	comparto "Cà Nova 4"	50.412	40.843			
AT 4	comparto "Cimitero" o "I Gelsi"	19.286	11.777			
AT 5.1	comparto "Dosso Cavallino Nord"	28.819	13.724			
AT 5.2	comparto "Fermi Nord"	18.212	8.402			
AT 6	comparto "Fabbrica"	15.166	4.894			
<b>Costa S.Abramo</b>						
AT 7	comparto "Podere Dosso 3"	39.344		33.467		
AT 8	comparto "Della Cura"	7.744		3.064		
AT 9	comparto "XXV Aprile"	4.461		1.977		
AT 10	comparto "Monteverdi"	2.371		2.209		
AT 11	comparto "Antiche Fornaci"	89.594	76.549			
AT 12	comparto "Boffalora"	20.232	8.063			
AT 13	comparto "Casanova"	-37.455	-18.454			9.716
AT 14	comparto "Malcorrente"	-16.843	-11.522			
AT 15	comparto "Lago Gerundo Sud"	16.388	8.998			
AT 16	comparto "Morbasco"	6.178	6.178			
<b>San Martino in Beliseto</b>						
AT 17	comparto "Ex Tabacchificio"	67.976	19.817	20.502		
AT 18	comparto "Trecca"	18.184	16.404			
AT 19	comparto "Bertana Nord"	49.400	35.187			
AT 20	comparto "Bertana Sud"	29.178	28.035			
<b>Marzalengo</b>						
AT 21	comparto "Piave 2"	6.393	5.501			
AT 22	comparto "Tredossi"	4.932	4.088			
AT 23	comparto "Maggia"	8.043	7.238			
<b>Livrasco</b>						
AT 24	comparto "Samec"	40.743	36.965			
<b>TOTALI</b>		683.125 628.827	398.645 368.669	75.684	25.034	9.716

