

COMUNE DI CASTEL ROZZONE

Provincia di Bergamo

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi di:

Legge n. 1150/1942

Legge Regionale n. 12/2005

e successive modifiche ed integrazioni

adottato il: 21/12/2010

con delibera C. C. n.: 26

approvato il
con delibera C.C. n°

DOCUMENTO DI PIANO

elaborato 04/e DP

schemi planivolumetrici
per i piani di recupero
obbligatori



DiAP

Dipartimento di Architettura
e Pianificazione
Politecnico di Milano

PROGETTISTA INCARICATO:

ARCH. ANTONELLO BOATTI

ANTONELLO BOATTI E SILVIA PAOLINI ARCHITETTI ASSOCIATI
PIAZZA PREALPI, 7 - 20155 MILANO
TEL. 02-33001974

collaboratori:

arch. Federica Zambellini
arch. Chiara Pellizzaro
dott. Stefania Cappuccino
arch. Filippo Quaranta

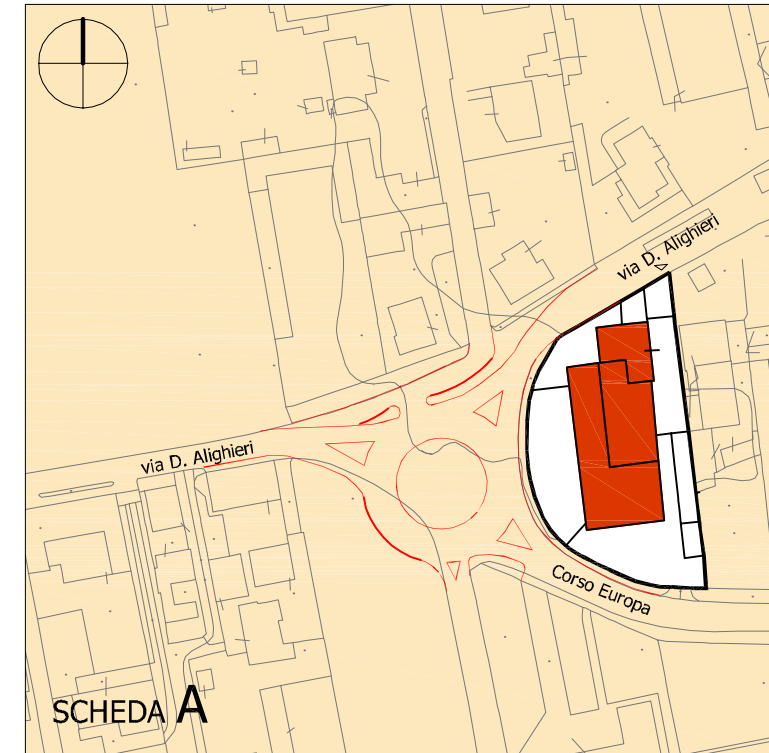
IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

Aree di trasformazione PRO1, PRO2, PRO3, PRO4
Elementi inderogabili da riportare in Convenzione

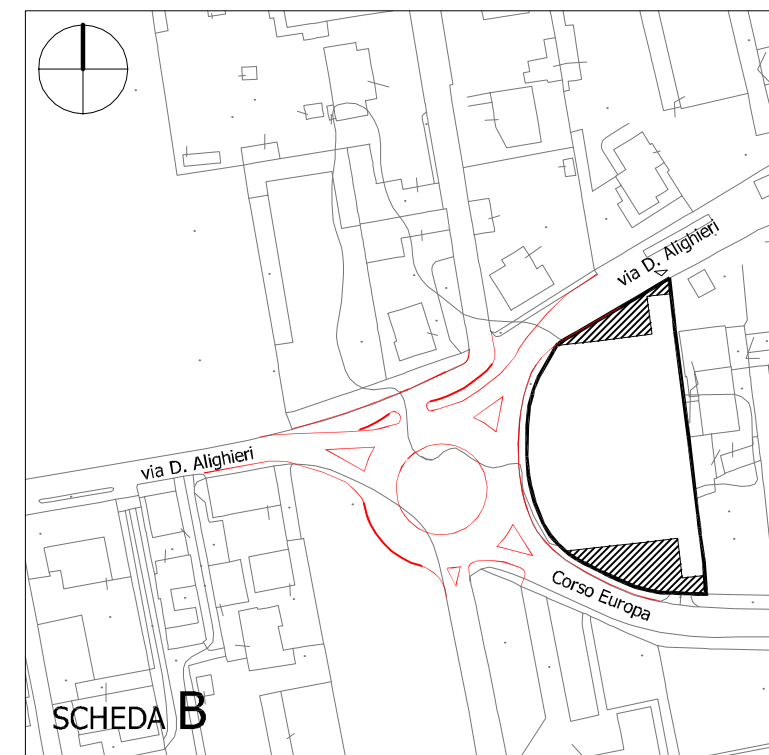
1. Cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e piste ciclabili ecc.
2. Impegno alla realizzazione diretta, come standard qualitativo, (contestualmente alla realizzazione di edifici privati) delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, comprese le reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura ecc.). Nel piano attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.
3. Impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari vigenti all'epoca di stipula della convenzione, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima riferite all'intera volumetria edificabile e in aggiunta alla realizzazione diretta delle opere pubbliche.
4. Impegno a realizzare volumetrie e tipologie edilizie come previsto dalle diverse schede C-D.
5. Obbligo a rilasciare fideiussione per un importo \geq all'importo delle opere pubbliche da eseguire e degli oneri da versare.

AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO - **PRO1**



STATO DI FATTO SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- demolizioni
- nuova viabilità di progetto



SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- aree di cessione gratuita
- nuova viabilità di progetto

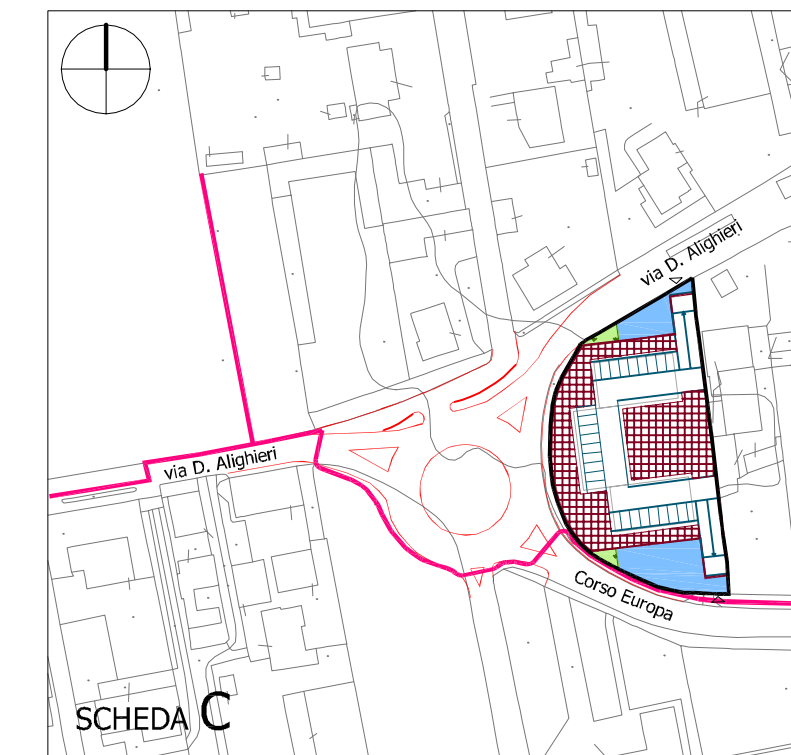
PARAMETRI EDILIZI (elaborato 3 DP - area di trasformazione PRO1)

Superficie territoriale= 2788 mq
 Volumetria massima assegnata= 4500 mc
 di cui:

- RESIDENZA
 Volume assegnato 3600 mc
 Abitanti teorici= 3600 mc / 150 mc/ab = 24 ab
- COMMERCIO/TERZIARIO
 Slp assegnata= 300 mq
 Area a standard residenziale= 24ab * 26,5 mq/ab = 636mq
 Area a standard commerciale = 100 % * 300mq= 300mq
 Totale aree a standard= 936mq

Verde pubblico= 48,20 mq
 Parcheggi pubblici= 464,96 mq
 Area di cessione gratuita per standard= 513,16 mq
 Aree a standard da monetizzare = 936mq - 513,16mq= 422,84 mq

La divisione tra le diverse destinazioni d'uso ammesse, è sempre modificabile rimanendo inalterate le quantità di standard previste dal presente elaborato.
 Gli edifici dovranno essere realizzati all'interno del perimetro di edificabilità disegnato nella scheda D



PIANTA DEL PIANO INTERRATO E SPP - SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- superficie fondiaria
- superficie di permeabilità profonda
- verde pubblico
- parcheggi pubblici
- nuova viabilità di progetto
- pista ciclabile di progetto
- parcheggi privati interrati

Superficie fondiaria= 2316 mq
 Altezza massima consentita= 9,5 m
 Superficie di permeabilità profonda massima= 1053 mq > 926,4 mq (art. 3 Ipp = 0,4 mq/mq) di sf



PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:1000

LEGENDA

- perimetro dell'area di trasformazione
- perimetro di edificabilità
- verde pubblico
- parcheggi pubblici
- verde privato
- pavimentazione in pietra naturale
- pista ciclabile di progetto
- nuova viabilità di progetto
- edificio a due piani
- accessi alla proprietà privata
- volumi edificabili

AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E TERZIARIO - PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO - **PRO2**



- STATO DI FATTO SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - demolizioni
 - edificio esistente manutenzione ordinaria e straordinaria o demolizione e ricostruzione mantenendo il filo edificato su via Dante



- SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - aree di cessione gratuita

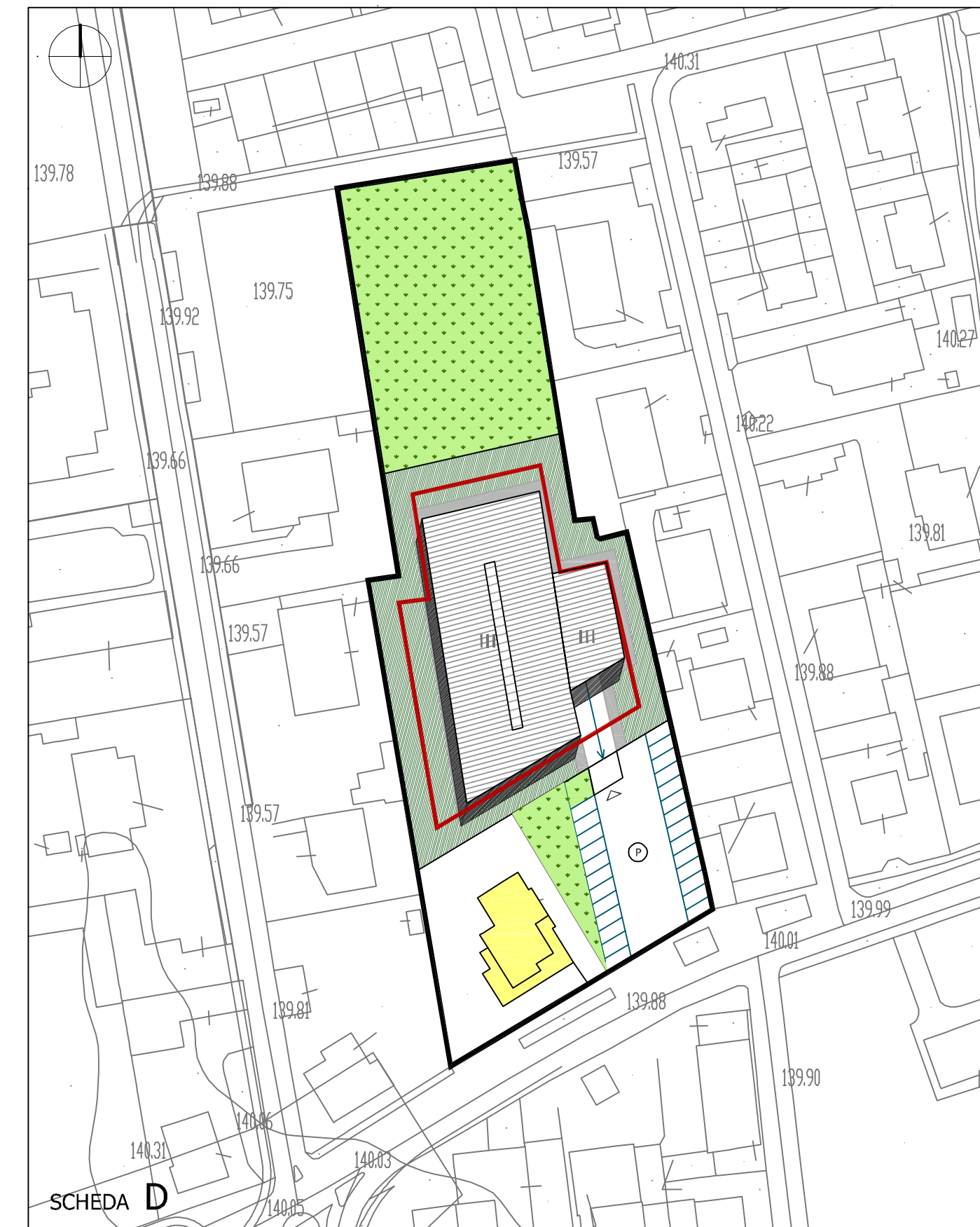
Superficie fondiaria= 3027 mq
 Altezza massima consentita= 10 m
 Superficie di permeabilità profonda massima = 1210 mq > 454,05 mq (art. 3 Ipp = 0,15 mq/mq) di sf

PARAMETRI EDILIZI (elaborato 3 DP - area di trasformazione PRO2)

Superficie territoriale= 6840 mq
 Indice Utilizzazione Territoriale Ut= 0,6 mq/mq
 SIp massima = 4104 mq
 ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIO/ RISTORANTI BAR
 SIp ammessa= 4104 mq
 di cui 1800 mq adibiti a terziario
 600 mq a ristorante
 554 mq per bar
 1150 mq per circa 7 attività commerciali (esercizi di vicinato)
 Ipotesi di distribuzione interna degli spazi non vincolante
RESIDENZA
 SIp ammessa= slp esistente
 Verde pubblico= 2030,51 mq
 Parcheggi pubblici= 2270,81 mq
 di cui 1461 mq di parcheggio interrato aperto all'uso pubblico
 Area di cessione gratuita per standard= 4301,32 mq
 Totale aree di cessione gratuita= 4301,32 mq
 La divisione tra le diverse destinazioni d'uso ammesse, è sempre modificabile rimanendo inalterate le quantità di standard previste dal presente elaborato.
 Gli edifici dovranno essere realizzati all'interno del perimetro di edificabilità disegnato nella scheda D



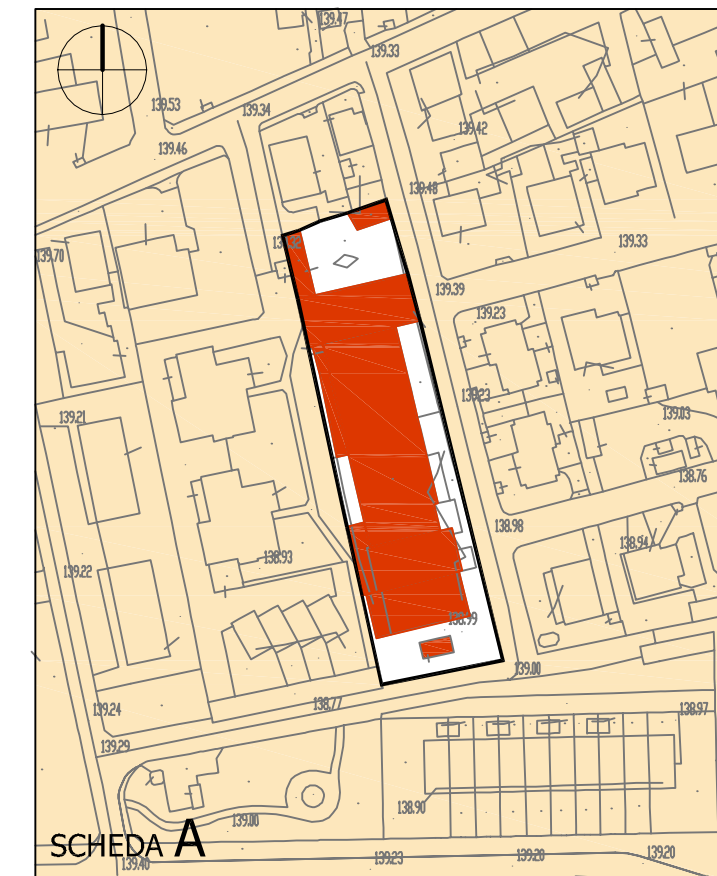
- PIANTA DEL PIANO INTERRATO E SPP
 SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - superficie di permeabilità profonda
 - superficie fondiaria
 - verde pubblico
 - parcheggi pubblici
 - parcheggi pubblici interrati
 - edificio esistente manutenzione ordinaria e straordinaria o demolizione e ricostruzione mantenendo il filo edificato su via Dante



- LEGENDA
- verde pubblico
 - parcheggi pubblici
 - verde privato
 - pavimentazione in pietra naturale
 - perimetro dell'area di trasformazione
 - perimetro di edificabilità
 - edificio a tre piani
 - accessi alla proprietà privata
 - edificio esistente manutenzione ordinaria e straordinaria o demolizione e ricostruzione mantenendo il filo edificato su via Dante
 - volumi edificabili

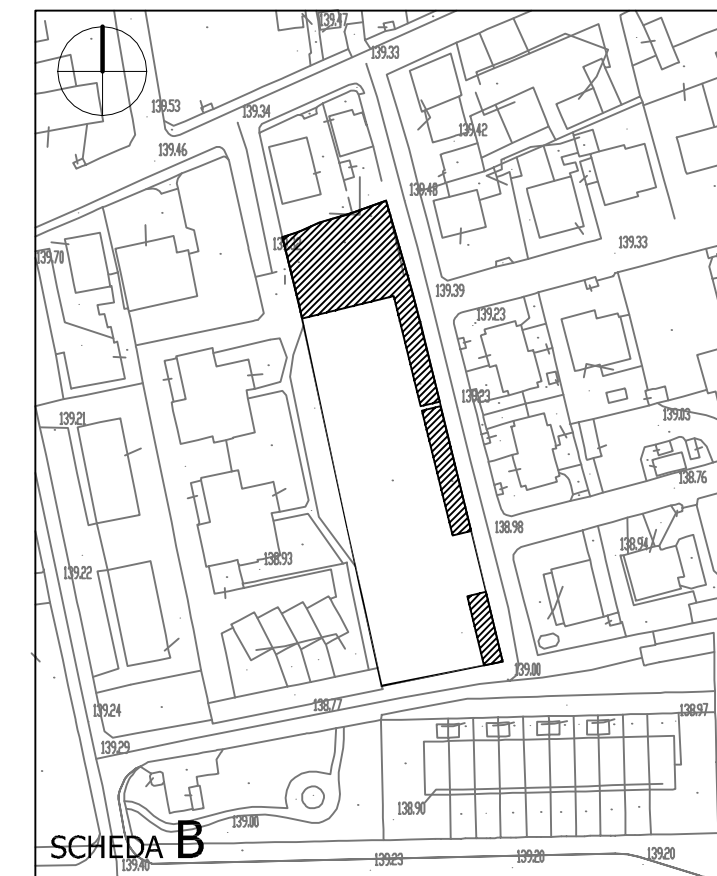
PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:1000

AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E TERZIARIO - PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO - **PRO3**



SCHEDA A
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- demolizioni

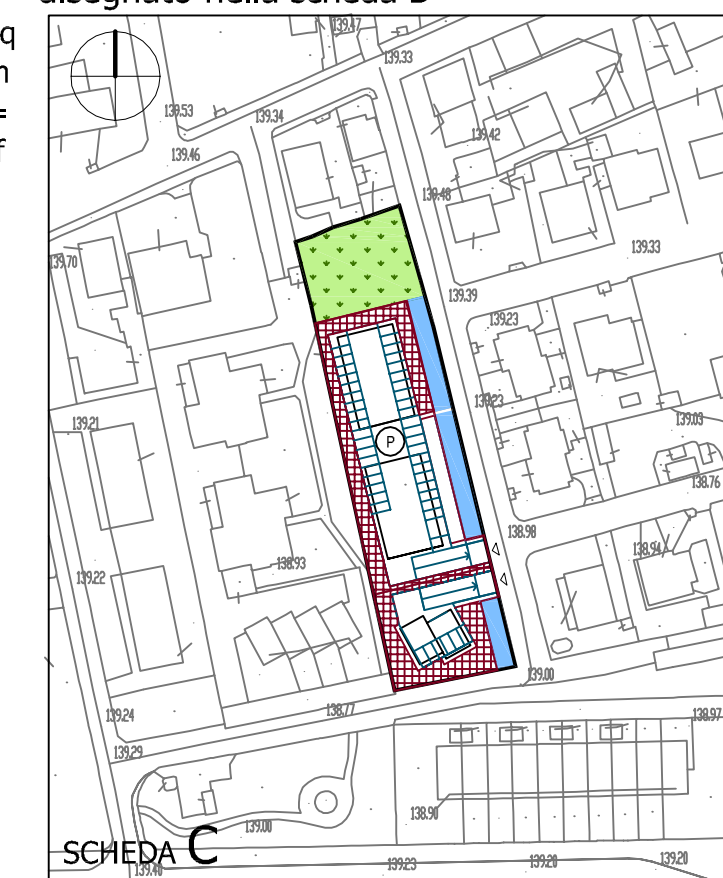


SCHEDA B
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- aree di cessione gratuita

PARAMETRI EDILIZI (elaborato 3 DP - area di trasformazione PRO3)

Superficie territoriale= 3844 mq
 Indice Utilizzazione Territoriale Ut= 0,6 mq/mq
 Slp massima = 2306,40 mq
 ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIO/ RISTORANTI BAR
 Slp ammessa= 2306,40 mq
 di cui 375 mq di servizio mensa/ristorazione
 750 mq di terziario
 750 mq di attività commerciali
 La suddivisione di cui sopra è indicativa
 RESIDENZA
 Slp ammessa= 2 abitazioni di massimo 150 mq di Slp da computarsi oltre l'indice Ut ciascuna, pari a un volume ammesso di 900mc ai soli fini dello standard
 Abitanti teorici= 900mc /150mc/ab= 6ab
 Verde pubblico= 699 mq
 Parcheggi pubblici= 1734 mq
 di cui 1314 mq di parcheggio interrato
 Area di cessione gratuita per standard= 2433 mq
 La divisione tra le diverse destinazioni d'uso ammesse, è sempre modificabile rimanendo inalterate le quantità di standard previste dal presente elaborato.
 Gli edifici dovranno essere realizzati all'interno del perimetro di edificabilità disegnato nella scheda D



SCHEDA C

- PIANTA DEL PIANO INTERRATO E SPP
SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - superficie di permeabilità profonda
 - superficie fondiaria
 - verde pubblico
 - parcheggi pubblici
 - parcheggi pubblici interrati
 - parcheggi privati interrati

Superficie fondiaria= 2638 mq
 Altezza massima consentita= 10 m
 Superficie di permeabilità profonda massima= 970 mq > 396 mq (art. 3 lpp = 0,15 mq/mq) di sf

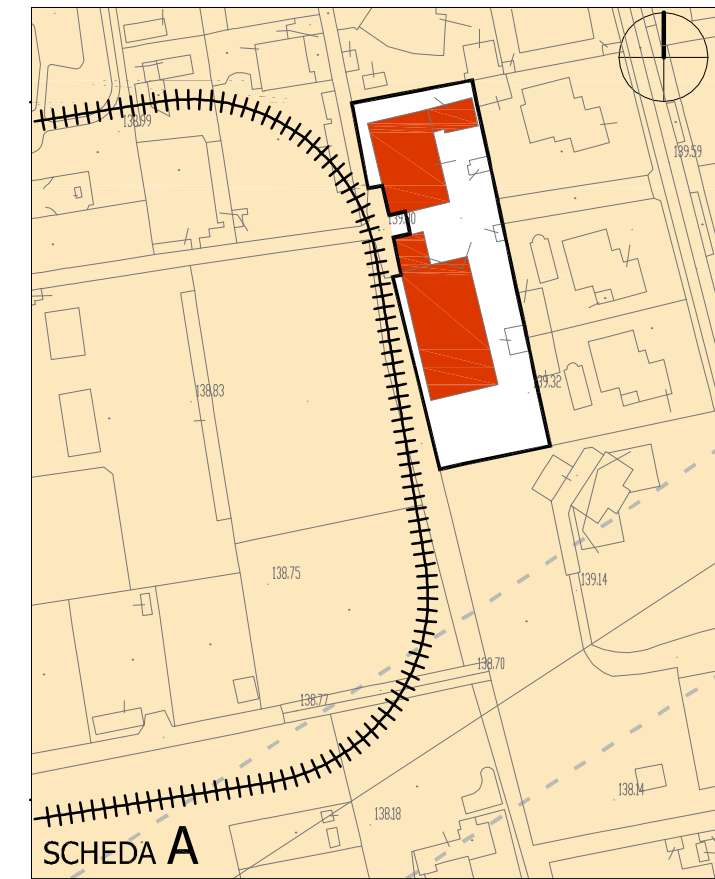


SCHEDA D
PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:1000

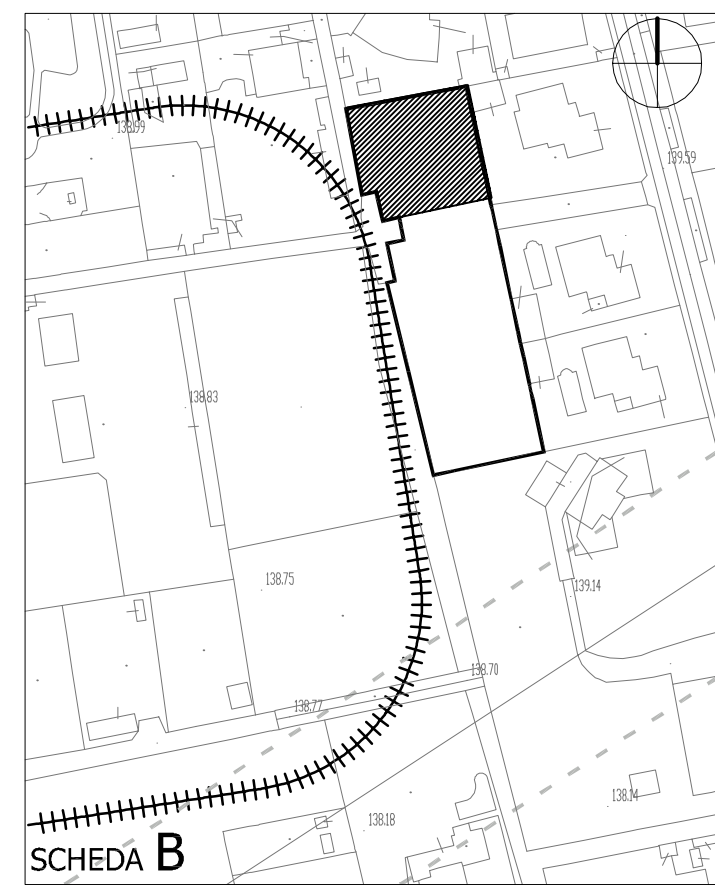
LEGENDA

- perimetro dell'area di trasformazione
- perimetro di edificabilità
- verde pubblico
- parcheggi pubblici
- verde privato
- pavimentazione in pietra naturale
- edificio a due piani
- edificio a tre piani
- accessi alla proprietà privata
- volumi edificabili

AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E TERZIARIO - PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO - **PRO4**



- STATO DI FATTO SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - demolizioni
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - distanza di rispetto dalla linea dell' elettrodotto



- SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - aree di cessione gratuita
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - distanza di rispetto dalla linea dell' elettrodotto

Superficie fondiaria= 2042 mq
 Altezza massima consentita= 10 m
 Superficie di permeabilità profonda massima= 610 mq > 306 mq (art. 3 Ipp = 0,15 mq/mq) di sf

PARAMETRI EDILIZI (elaborato 3 DP - area di trasformazione PRO4)

Superficie territoriale= 2984 mq
 Indice Utilizzazione Territoriale Ut= 0,6 mq/mq
 SIp massima = 1790,40 mq
 ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIO/ RISTORANTI BAR
 SIp ammessa= 1790,40 mq
 di cui 1193,6 mq adibiti a terziario
 596,8 mq attività commerciali (esercizi di vicinato)

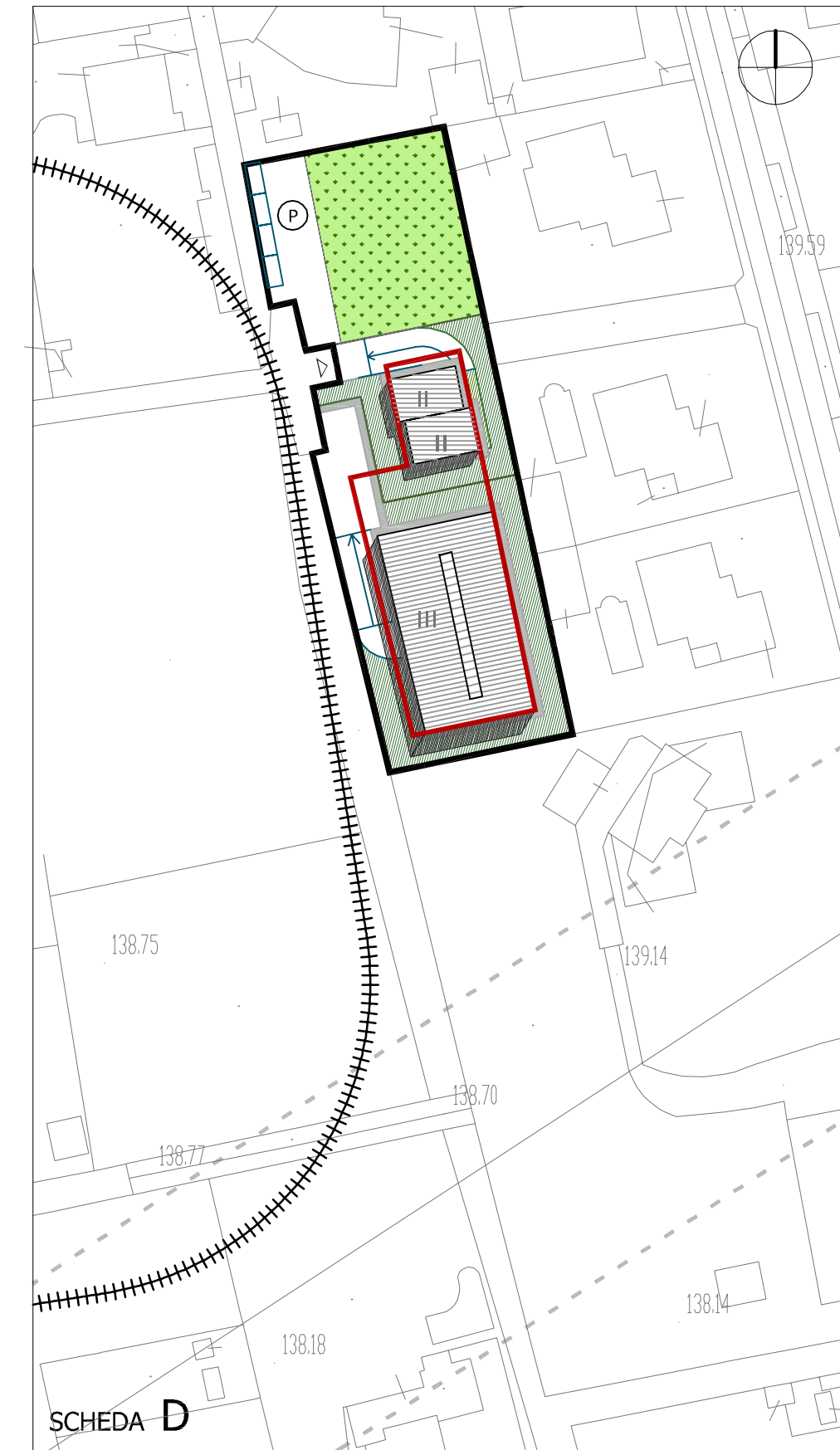
La suddivisione di cui sopra è indicativa
RESIDENZA
 SIp ammessa= 2 abitazioni di massimo 150 mq di SIp da computarsi oltre l'indice Ut ciascuna, pari a un volume ammesso di 900mc ai soli fini dello standard

Abitanti teorici= 900mc /150mc/ab= 6ab
 Verde pubblico= 702,46 mq
 Parcheggi pubblici= 1321,91 mq
 di cui 1051 mq di parcheggio interrato aperto all'uso pubblico
 Area di cessione gratuita per standard= 2024,37 mq
 Totale aree di cessione gratuita= 2024,37 mq

La divisione tra le diverse destinazioni d'uso ammesse, è sempre modificabile rimanendo inalterate le quantità di standard previste dal presente elaborato.
 Gli edifici dovranno essere realizzati all'interno del perimetro di edificabilità disegnato nella scheda D



- PIANTA DEL PIANO INTERRATO E SPP
 SCALA 1:2000
- perimetro area di trasformazione
 - superficie di permeabilità profonda
 - superficie fondiaria
 - verde pubblico
 - parcheggi pubblici
 - parcheggi pubblici interrati
 - parcheggi privati interrati
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - distanza di rispetto dalla linea dell' elettrodotto



PLANIVOLUMETRICO SCALA 1:1000

- LEGENDA
- verde pubblico
 - parcheggi pubblici
 - verde privato
 - pavimentazione in pietra naturale
 - perimetro dell'area di trasformazione
 - perimetro di edificabilità
 - edificio a due piani
 - edificio a tre piani
 - accessi alla proprietà privata
 - volumi edificabili
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - distanza di rispetto dalla linea dell' elettrodotto