

Comune di Roncola

PROVINCIA DI BERGAMO

Piano di Governo del Territorio

Normativa

Elaborato n°

Pr 5

Data: aprile 2009

I Visti

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate

Fabrica Urbana s.r.l.

società di urbanistica architettura ingegneria

sede: via Trilussa, 3 24068 Seriate-Bergamo tel.035/29.99.02 fax 035/29.99.03 - unità locale via Provinciale, 4 25030 Adro-Brescia tel.030/73.56.842

Il Professionista
Responsabile
della
Progettazione
Urbanistica

L'Amministratore

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**A Ambiti Residenziali soggetti a normativa Particolareggiata****Ambito 1**

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 0,90 mc/mq
obbligo di realizzazione ed asservimento percorso pedonale di interconnessione est-ovest.

Ambito 2

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 0,90 mc/mq
obbligo di allargamento stradale a ml.6,00 con riferimento all'asse della strada esistente

Ambito 3

Per detto ambito si prescrive:
integrazione all'esistente con volumetria definita pari a mc.250,00
E' ammesso l'incremento dell'altezza massima al fine di adeguare il sottotetto esistente pari ad 80 centimetri da misurarsi dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'aggancio di gronda.

Ambito 4

Per detto ambito si prescrive:
integrazione all'esistente con volumetria definita pari a mc.300,00
altezza massima pari all'edificio esistente all'interno della proprietà.

Ambito 5

Per detto ambito si prescrive:
integrazione all'esistente con un fabbricato a destinazione artigianale
avente superficie coperta massima pari a mq.300,00 altezza massima ml. 6,50
è prescritta la tipologia residenziale del fabbricato:
si dovrà obbligatoriamente prevedere una copertura a falde e facciate le cui caratteristiche tipologico compositive e materiche sia corrispondenti alla edilizia residenziale.
Per l'ambito in oggetto il limite di zona urbanistica non determina distanza dai confini.
Il fabbricato accessorio esistente posto lungo la mulattiera pubblica potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche con traslazione all'interno della proprietà ed integrazione del 15% della volumetria.

Ambito 6

Per detto ambito si prescrive:
integrazione all'esistente con formazione di fabbricato a destinazione artigianale le cui caratteristiche costruttive dovranno essere:
superficie coperta massima pari a mq. 400,00
altezza massima interna pari a ml. 4,50;
allineamento obbligatorio all'edificio esistente;
Formazione sulla copertura piana obbligatoria di manto erboso secondo le caratteristiche previste dalla normativa di P.G.T.

Ambito 7

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 1,00 mc/mq

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**A Ambiti Residenziali soggetti a normativa Particolareggiata****Ambito 8**

Per detto ambito si prescrive:
edificazione residenziale pari a 800 mc.
obbligo di cessione delle aree di proprietà sulle quali insistono strada, parcheggio e ambito di salvaguardia ambientale ambientale

Ambito 9

Per detto ambito si prescrive:
edificazione residenziale pari a 800 mc.
obbligo di cessione aree per allargamento stradale alla sezione di ml.6,00 con riferimento all'asse della strada esistente

Ambito 10

Per detto ambito si prescrive:
edificazione residenziale integrativa paria a 80 mc.
altezza massima limitata al sola piano terreno del fabbricato esistente;
l'ampliamento potrà avvenire anche a confine con la strada pubblica in lato nord.

Ambito 11

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 1,00 mc/mq

Ambito 12

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 0,70 mc/mq

Ambito 13

Per detto ambito si prescrive:
edificazione residenziale pari a 600 mc.

Ambito 14

Per detto ambito si prescrive:
edificazione residenziale pari a 1.000 mc.da realizzarsi prescrittivamente in almeno due fabbricati al fine di mitigare l'impatto ambientale dell'edificazione sul contesto.

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**A Ambiti Residenziali soggetti a normativa Particolareggiata****Ambito 15**

Per detto ambito si prescrive:

integrazione alla volumetria esistente pari a mc. 400

da realizzarsi all'interno del fabbricato esistente in sostituzione di superfici accessorie non computabili

Ambito 16

Per detto ambito si prescrive:

indice fondiario 1,00 mc/mq

Ambito 17

Per detto ambito si prescrive:

indice territoriale 0,80 mc/mq

Ambito 18

Per detto ambito si prescrive:

indice fondiario 0,60 mc/mq

altezza massima ml.6,00

obbligo di cessione aree per allargamento stradale alla sezione di ml.6,00 con riferimento al lato a valle della strada esistente.

Obbligo di cessione area per parcheggio ad uso pubblico su fronte strada per un numero minimo di 6 posti auto.

Ambito 19

Per detto ambito si prescrive:

indice fondiario 0,60 mc/mq

altezza massima ml.6,00

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**B Ambiti di Verde Privato Vincolato****Ambito 1**

Per detto ambito si prescrive:
obbligo di mantenimento del fabbricato esistente con possibilità di ampliamento del 10% con tipologia e tecniche costruttive coerenti con l'esistente
altezza massima pari al fabbricato esistente.

Ambito 2

Per detto ambito si prescrive:
indice fondiario 0,80 mc/mq

Ambito 3

Per detto ambito si prescrive:
è prescritta una volumetria residenziale massima pari a mc 720;

Ambito 4

Per detto ambito si prescrive:
è prescritta una volumetria residenziale massima pari a mc 850;

Ambito 5

Per detto ambito si prescrive:
è prevista la conferma dell'edificazione esistente con la possibilità di recupero dei volumi accessori a fini residenziali.
E' ammessa una integrazione volumetrica pari a mc. 200 oltre l'esistente rilevato in sede di osservazione n° 16.

Ambito 6

Per detto ambito si prescrive:
è ammesso l'ampliamento del 10% dell'esistente;

Ambito 7

Per detto ambito si prescrive:
integrazione alla volumetria esistente pari a mc. 400
da realizzarsi all'interno del fabbricato esistente in sostituzione di superfici accessorie non computabili

Ambito 8

Per detto ambito si prescrive:
è ammesso l'ampliamento del 10% dell'esistente;

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**B Ambiti di Verde Privato Vincolato****Ambito 9**

Per detto ambito si prescrive:

è prevista la conferma dell'edificazione esistente con la possibilità di ampliamento del 10%

Ambito 10

Per detto ambito si prescrive:

Assoggettamento a Piano di Recupero dell'intero comparto con conferma delle volumetrie esistenti e valorizzazione delle aree inedificate e boscate.

Le destinazioni d'uso saranno definite in sede di Piano di Recupero che dovrà essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

Il P.G.T. indica in forma non prescrittiva una destinazione di carattere ad uso pubblico quale potrebbe essere una Residenza Socio Assistenziale:

Non si prevedono quote di residenzialità in sede di P.G.T..

Volumetria Massima pari all'esistente
altezza massima pari all'esistente

Ambito 11

Per detto ambito si prescrive:

è prevista la conferma dell'edificazione esistente con la possibilità di attrezzare le aree scoperte a destinazione parcheggio privato ad uso pubblico adeguatamente piantumato.

Obbligo di Recupero e Valorizzazione del corso d'acqua parallelo alla strada provinciale preliminarmente alla formazione del parcheggio Privato.

Ambito 12

Per detto ambito si prescrive:

è prevista la possibilità di realizzazione di una edificazione residenziale

Volumetria massima mc 1.800

è prescritta la cessione delle aree per la formazione di Via Pineta coerentemente con il Progetto Preliminare Approvato nonché l'area di proprietà adiacente alla palestra comunale.

Ambito n° 13

E' ammessa all'interno del comparto di proprietà l'edificazione di un fabbricato residenziale con Volumetria massima pari a mc.300.

Detto edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edificazione dell'architettura rurale storica e pertanto sono prescritti:

altezza massima ml 5,00

distanza dai confini di proprietà ml. 10,00

divieto di realizzazione recinzioni fatto salvo le possibilità ammesse dalle norme per gli ambiti di salvaguardia ambientale.

Ambito n° 14

E' ammessa all'interno del comparto di proprietà l'edificazione di un fabbricato residenziale con Volumetria massima pari a mc.300.

Detto edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edificazione dell'architettura rurale storica e pertanto sono prescritti:

altezza massima ml 5,00

distanza dai confini di proprietà ml. 10,00

divieto di realizzazione recinzioni fatto salvo le possibilità ammesse dalle norme per gli ambiti di salvaguardia ambientale.

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**C****Suggerimenti e Proposte****Suggerimenti e Proposte n° 33**

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio N° 8 di censimento al solo piano Terreno di una superficie pari a mq. 100.

La destinazione d'uso ammessa per il fabbricato e quella ricettivo ristorazione.

Detto edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edificazione dell'architettura rurale storica e pertanto sono prescritti:

altezza massima ml 5,00

Suggerimenti e Proposte n° 44

E' ammessa la traslazione dell'edificio N° 16 di censimento nell' area di proprietà entro un raggio di 30 metri dall'attuale sedime.

Detto edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edificazione dell'architettura rurale storica e pertanto sono prescritti:

altezza massima ml. 6,50 e volumetria articolata in due corpi di fabbrica.

Suggerimenti e Proposte n° 45

Si conferma la edificazione residenziale del comparto con indice fondiario di 0,70 mc/mq

Per le Superfici interrato del fabbricato esistente è ammessa la destinazione artigianale e commerciale, quest'ultima entro i mq.150,00 ad integrazione dell'indice prescritto.

Dovranno essere comunque reperite le aree a parcheggio secondo la Normativa vigente.

Il Progetto di cambio di destinazione d'uso dovrà prevedere una complessiva riqualificazione del fronte già edificato al fine di un miglior inserimento ambientale.

Suggerimenti e Proposte n° 50

E' ammessa l'utilizzazione dei locali accessori esistenti al fine di ricavare spazi destinati all'attività ricettiva subordinatamente alla realizzazione delle opere previste al successivo punto n°56.

E' ammesso altresì l'utilizzo delle superfici private interrate sottostanti Piazza Marconi.

Suggerimenti e Proposte n° 56

E' ammessa la realizzazione di una struttura di parcheggio pluripiano sull'intero ambito individuato quale parcheggio privato.

Detta struttura non potrà avere solaio di copertura oltre la quota del marciapiede da realizzarsi in fregio alla strada provinciale.

La superficie a raso potrà essere attrezzata a parcheggio per una superficie di 16 ml a partire dal limite ovest e le aree pertinenziali saranno opportunamente inerbite ed alberate.

E' prescritta la cessione e realizzazione del marciapiede lungo via Roma in coerenza con il Progetto Approvato dall'amministrazione comunale avente sezione di ml. 1,50 con riferimento alla carreggiata di ml. 6,50.

Lungo via San Defendente la struttura non potrà interessare l'area già esterna al fabbricato esistente che sarà attrezzata opportunamente oltre il limite della strada a sezione di carreggiata pari a ml. 6,00.

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate

D Ambiti di Nuovo Impianto

Comparti subordinati ad atti di programmazione negoziata

Il P.G.T. determina nel piano delle regole, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge regionale n°4/2008 comma 7 lettera b:

“gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano”

In alcune zone libere intercluse e di completamento, il P.G.T. subordina l'attuazione degli interventi alla sottoscrizione di un atto di programmazione negoziata da parte delle proprietà ricomprese dal perimetro grafico di cui alla Carta Unica di Piano dei Servizi e di Piano delle Regole.

Il P.G.T. determina nelle previsioni delle schede di Prescrizioni Particolareggiate le prescrizioni operative alle quali si dovranno attenere i singoli interventi urbanistico edilizi.

L'intervento potrà pertanto avvenire attraverso i seguenti strumenti:

Piano Attuativo esteso all'intero comparto perimetrato;

Permesso di Costruire Convenzionato;

Quale sia lo strumento individuato dal proponente non sarà possibile modificare le previsioni di P.G.T. salvo modesti aggiustamenti di assetto delle previsioni viarie o delle aree da assoggettare ad uso pubblico.

Modifiche di altro tipo richiederanno la necessaria procedura per la Valutazione Ambientale Strategica e costituiranno variante al P.G.T..

I Comparti soggetti alla procedura del presente articolo sono:

- 1 Cà Midì
- 2 San Defendente
- 3 Piovana-Piazzola
- 4 Canale
- 5 Roncola Bassa
- 6 Roncola Alta

Scheda tipologico Insediativa Comparto 1 Cà Midì

Ambito A est

Superficie territoriale mq. 23.700

Superficie a parcheggi non monetizzabile mq. 600

Superficie a verde alberato individuato mq. 2.800

Superficie a parco in sola cessione ambito C mq. 2.000

Indice edificatorio territoriale 0,55 mc/mq

Distanza dai confini ml. 5,00

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 600 ed ai 48 posti auto, ammettendo anche la realizzazione pluripiano interrata.

E' prescritta la formazione di un verde privato ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 2.800 individuati nella tavola di piano.

E' prescritta la sola cessione delle aree di cui all'ambito C per una superficie pari a mq. 2.200,00 per la formazione di parco pubblico e strada di accesso da realizzarsi a carico dell'ambito B ovest.

E' prescritta la formazione di percorsi pedonali per l'accesso alle aree di uso pubblico di interconnessione tra il parcheggio, l'area verde e l'ambito B con sezione trasversale non inferiore ai metri 2,50.

La cessione delle aree all'amministrazione comporterà l'assunzione a carico della proprietà di una tassazione integrativa al fine di consentire la gestione delle stesse; sarà definita in sede di convenzione.

Nello specifico si dovranno prevedere:

manutenzione ordinaria annuale con pulizia e sfalcio delle aree verdi per un numero di almeno 5 interventi annui,;

manutenzione straordinaria a scadenza triennale con sostituzione o rifacimento di elementi ammalorati o non più idonei.

Realizzazione allargamento via Cà Midì con nuovo innesto su via San Defendente

Formazione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 6,00 da realizzarsi anche parzialmente interrata.

Le autorimesse interrate non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno, ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria essendo gli stessi, calcolati alla data di adozione del P.G.T., quantificabili a meno del 25% dei costi delle opere obbligatorie previste.

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero comparto ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni di P.G.T., gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Ambito B ovest

Superficie territoriale mq. 10.200

Superficie a parcheggio non monetizzabile mq. 350

Superficie a verde alberato individuato mq. 1.500

Superficie a parco in sola realizzazione ambito C mq. 2.000

Indice edificatorio territoriale 0,55 mc/mq

Distanza dai confini ml. 5,00

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 350 ed ai 28 posti auto, ammettendo anche la realizzazione pluripiano interrata.

E' prescritta la formazione di un verde privato ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 1.500 individuati nella tavola di piano integrato con l'area parco di cui all'ambito C in cessione da privato.

E' prescritta la formazione di percorsi pedonali per l'accesso alle aree di uso pubblico di interconnessione tra il parcheggio, l'area verde e l'ambito A con sezione trasversale non inferiore ai metri 2,50.

La cessione delle aree all'amministrazione comporterà l'assunzione a carico della proprietà di una tassazione integrativa al fine di consentire la gestione delle stesse; sarà definita in sede di convenzione.

Nello specifico si dovranno prevedere:

manutenzione ordinaria annuale con pulizia e sfalcio delle aree verdi per un numero di almeno 5 interventi annui,;

manutenzione straordinaria a scadenza triennale con sostituzione o rifacimento di elementi ammalorati o non più idonei.

Realizzazione allargamento via San Defendente con sezione ml. 6,00.

Le autorimesse interrate non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primari e secondaria essendo gli stessi, calcolati alla data di adozione del P.G.T., quantificabili a meno del 25% dei costi delle opere obbligatorie previste .

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero Ambito ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni di P.G.T., gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Il parco pubblico, di cui all'ambito C in cessione da altra proprietà sarà strutturato con la realizzazione di attrezzature ludiche per il gioco dei bambini costituita da almeno:

una struttura polifunzionale a castello con ponte , doppio scivolo e arrampicata; una altalena doppia; una altalena a cesta; una teleferica della lunghezza di almeno 35 metri; almeno altri due giochi complessi;

Uno scivolo Toboga dello sviluppo di almeno 60 metri; Un gioco d'acqua.

E' prescritta realizzazione di infrastrutture veicolari all'interno del comparto funzionale all'accesso a parcheggi di uso pubblico ed al comparto A con sezione ml 6,00 il cui punto di interconnessione è fisso ed inderogabile salvo accordi tra gli ambiti in sede di progettazione esecutiva.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 2 San Defendente**Ambito A sud-est**

E' prevista una edificazione residenziale con volumetria massima di mc.800 avente accesso prescrittivamente da via Cà Midì.

Altezza massima ml. 5,50.

Obbligo di cessione delle aree relative all'allargamento di via Cà Midì ed alla formazione del nuovo svincolo su via San Defendente.

Facoltà di realizzazione allargamento mulattiera pubblica per formazione accessi da realizzarsi prescrittivamente verso monte, con asservimento ad uso pubblico integrale degli stessi accessi anche per l'area esterna alla mulattiera comunale.

La realizzazione degli interventi relativi all'adeguamento di via cà Midì sono a carico degli attuatori degli interventi di cui al comparto 1 ambito A est.

Ambito B Nord-ovest

E' prevista una edificazione residenziale avente accesso prescrittivamente con l'allargamento della mulattiera esistente da realizzarsi verso monte, con asservimento ad uso pubblico integrale degli stessi accessi anche per l'area esterna alla mulattiera comunale.

L'altezza massima è ml. 5,50.

Le Volumetrie ammesse risultano:

suggerimenti e proposte n° 20

mc 1.500,00 da realizzarsi in corpi di fabbrica separati con volumetria non superiore ai mc. 500,00 per singolo fabbricato

suggerimenti e proposte n° 6

mc 400,00

Proprietà mappale 476

Mc 1.200,00.

Dovrà essere realizzato l'accesso da via San Defendente con la formazione dello stesso sulla mulattiera esistente e l'area di verde limitrofa.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 3 Piovana Piazzola

Ambito A est

Superficie territoriale	mq. 11.000
Superficie a parcheggi non monetizzabile	mq. 240
Superficie a verde alberato individuato	mq. 3.000
Volumetria massima ammessa	mc. 4.800,00.
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 240 ed ai 18 posti auto, ammettendo anche la realizzazione pluripiano interrata.

E' prescritta la formazione di un verde ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 3.000 individuati nella tavola di piano.

E' prescritta la formazione di strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 6,00

E' prescritta la formazione di percorsi pedonali per l'accesso alle aree di uso pubblico di interconnessione tra il parcheggio, l'area verde e l'ambito B con sezione trasversale non inferiore ai ml. 2,50.

Il percorso baricentrico al comparto sarà realizzato a cavallo del confine degli ambiti interessati.

Detti interventi potranno essere oggetto di modeste rettifiche e traslazioni in sede di progettazione esecutiva senza costituire variante al P.G.T..

La cessione delle aree all'amministrazione comporterà l'assunzione a carico della proprietà di una tassazione integrativa al fine di consentire la gestione delle stesse; sarà definita in sede di convenzione.

Nello specifico si dovranno prevedere:

manutenzione ordinaria annuale con pulizia e sfalcio delle aree verdi per un numero di almeno 5 interventi annui,;

manutenzione straordinaria a scadenza quinquennale con sostituzione o rifacimento di elementi ammalorati o non più idonei.

Le autorimesse interrate non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria essendo gli stessi, calcolati alla data di adozione del P.G.T., quantificabili a meno del 25% dei costi delle opere obbligatorie previste .

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero comparto ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 3 Piovana Piazzola

Ambito B ovest

Superficie territoriale	mq. 14.000
Superficie a parcheggi non monetizzabile	mq. 560
Superficie a verde alberato individuato	mq. 2.700
Superficie a verde privato	mq. 4.000,00
Volumetria massima ammessa	mc. 4.800,00.
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 560 ed ai 30 posti auto, ammettendo anche la realizzazione pluripiano interrata.

E' prescritta la formazione di un verde ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 2.000 individuati nella tavola di piano.

E' prescritta altresì la formazione di un verde privato di per la superficie di non meno di mq. 4.000 individuati nella tavola di piano.

E' prescritta la formazione di percorsi pedonali per l'accesso alle aree di uso pubblico di interconnessione tra il parcheggio, l'area verde e l'ambito A in sostituzione delle mulattiere esistenti con sezione trasversale non inferiore ai ml. 2,50.

Il tratto di mulattiera esterna all'ambito e non più funzionale alle esigenze di percorribilità potrà essere dismesso.

La cessione delle aree all'amministrazione comporterà l'assunzione a carico della proprietà di una tassazione integrativa al fine di consentire la gestione delle stesse; sarà definita in sede di convenzione.

Nello specifico si dovranno prevedere:

manutenzione ordinaria annuale con pulizia e sfalcio delle aree verdi per un numero di almeno 5 interventi annui, manutenzione straordinaria a scadenza triennale con sostituzione o rifacimento di elementi ammalorati o non più idonei.

Formazione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione pari all'esistente.

Le autorimesse interrate non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno, ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria essendo gli stessi, calcolati alla data di adozione del P.G.T., quantificabili a meno del 25% dei costi delle opere obbligatorie previste.

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero comparto ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Il Riparto dell'edificazione è:

proposta n°	mc	3.200,00.
proposta n° 54	mc.	1.200,00.
proposta n° 55	mc.	400,00.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 4 Canale**Ambito unico**

Superficie territoriale	mq. 4.200
Superficie a verde alberato individuato	mq. 450
Volumetria massima ammessa	mc. 2.000,00.
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la messa a disposizione di non meno di 5 posti auto anche in aree limitrofe al comparto.

E' prescritta la cessione di tutte le aree di proprietà poste a valle della strada provinciale a partire da via Papa Giovanni XXIII salendo verso Costa Imagna.

E' prescritta la formazione di un verde ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 450 individuati nella tavola di piano per la traslazione della mulattiera pubblica esistente, il cui assetto definitivo sarà individuato in sede di progettazione esecutiva convenzionata.

Formazione allargamento stradale con realizzazione di marciapiede avente sezione di ml. 1,50 sino all' incrocio.

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

cinque anni dall'approvazione della convenzione

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 5 Roncola Bassa**Ambito Unico**

Superficie territoriale	mq. 4.700
Volumetria massima ammessa	mc. 3.500,00.
Superficie a parcheggi non monetizzabile	mq. 420
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

.E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di strada pubblica con sezione trasversale ml 6,00 e fascia alberata di tutela ambientale in lato nord ovest.

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:
tre anni dall'approvazione del PGT.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 6 Roncola Alta**Ambito A nord**

Superficie territoriale	mq. 4.800
Volumetria massima ammessa	mc. 2.000,00
Superficie a parcheggi non monetizzabile	mq. 230
Superficie a verde alberato individuato	mq. 480

Distanza dai confini ml. 5,00

Salvo fascia di rispetto stradale dalla quale è ammessa la edificazione a confine.

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 230 ed ai 16 posti auto

Formazione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 7,50

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

I singoli fabbricati non potranno avere volumetria superiore ai 800 mc.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primari e secondaria.

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero comparto ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Ambito B est

Superficie territoriale mq. 1.600

Volumetria massima ammessa mc. 900,00

Distanza dai confini ml. 5,00

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

Sola cessione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 7,50

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione.

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Scheda tipologico Insediativa Comparto 6 Roncola Alta

Ambito C ovest

Superficie territoriale	mq. 2.500
Volumetria massima ammessa	mc. 1.700,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

Formazione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 7,50

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno , ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:
tre anni dall'approvazione della convenzione.

I singoli fabbricati non potranno avere volumetria superiore ai 800 mc.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primari e secondaria. Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Ambito D sud

Ambito già previsto dal Vigente Piano Regolatore Generale

Superficie territoriale	mq. 15.000
Superficie a parcheggi non monetizzabile	mq. 400
Superficie a verde individuato	mq. 2.500,00
Volumetria massima ammessa	mc. 5.035,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati	ml. 10,00

E' prevista la formazione di edificazione residenziale e turistico residenziale all'interno del comparto individuato con apposito segno grafico.

E' prescritta la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico la cui superficie non potrà essere inferiore ai mq. 400 ed ai 30 posti auto.

E' prescritta la formazione di un verde privato ad uso pubblico per la superficie di non meno di mq. 2.500 individuati nella tavola di piano.

E' prescritta la formazione di percorsi pedonali per l'accesso alle aree di uso pubblico di interconnessione tra il parcheggio, l'area verde e l'ambito B.

La cessione delle aree all'amministrazione comporterà l'assunzione a carico della proprietà di una tassazione integrativa al fine di consentire la gestione delle stesse; sarà definita in sede di convenzione.

Nello specifico si dovranno prevedere:

manutenzione ordinaria annuale con pulizia e sfalcio delle aree verdi per un numero di almeno 5 interventi annui,;

Scheda tipologico Insediativa Comparto 6 Roncola Alta

Ambito D sud

manutenzione straordinaria a scadenza quinquennale con sostituzione o rifacimento di elementi ammalorati o non più idonei.

Formazione strada di collegamento attraversante il comparto con sezione ml. 6,00

Le autorimesse interrato non potranno presentare gli accessi ai singoli box su fronte esterno, ma dovranno prescrittivamente essere realizzati dei tunnel di distribuzione interrati.

Tempi per l'attuazione degli interventi di uso pubblico:

tre anni dall'approvazione della convenzione

Il parco pubblico sarà strutturato con la realizzazione di attrezzature ludiche per il gioco dei bambini costituita da almeno:

una struttura polifunzionale a castello con ponte, doppio scivolo e arrampicata;

una altalena doppia;

una altalena a cesta;

almeno altri due giochi complessi;

Un gioco d'acqua.

La realizzazione delle aree ed attrezzature ad uso pubblico è a totale carico delle proprietà le quali potranno scomputare integralmente gli oneri di urbanizzazione primari e secondaria essendo gli stessi, calcolati alla data di adozione del P.G.T., quantificabili a meno del 25% dei costi delle opere obbligatorie previste.

L'attuazione degli interventi avverrà previa presentazione di progetto complessivo dell'intero comparto ed esecutivo per le opere di interesse o uso pubblico da convenzionarsi.

Successivamente ed in attuazione della convenzione potranno essere presentati i progetti dei singoli fabbricati non dipendenti temporalmente dalla convenzione.

La proprietà si farà carico della realizzazione della porzione di strada prevista in sola cessione da parte dell'ambito B est.

I fabbricati non potranno in alcun caso interessare l'ambito di elevata naturalità di cui all'articolo 17 del P.T.R..

Nel caso in cui i singoli progetti non dovessero adeguarsi alle prescrizioni dell'atto di programmazione negoziata, gli stessi dovranno essere oggetto di specifica variante al P.G.T. con Valutazione Ambientale Strategica degli interventi.

Schede Identificative Prescrizioni Particolareggiate**E Osservazioni****Osservazione n°10**

E' ammessa una integrazione al fabbricato esistente sul mappale n°2470 pari a 500 mc.

Osservazione n° 27

E' ammessa una edificabilità massima per il fabbricato n° 68 di censimento pari a 80 mq. da realizzarsi su due piani.

Osservazione n° 28

E' ammessa una edificabilità massima per il fabbricato n° 48 di censimento pari a 80 mq. da realizzarsi su due piani.

Osservazione n° 48

E' ammessa una edificabilità in ampliamento per il fabbricato n° 70 di censimento pari a 80 mq.