

**COMUNE DI VILONGO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*DOCUMENTO DI PIANO 2.0*

AMBITI DI TRASFORMAZIONE: RESIDENZA

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI  
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260



**Collaboratori:**  
Dott. Arch. Diego Facchinetti (U.T.C. Comune Villongo)  
Dott. Arch. Vitorio Pagetti

scala: 1:1000 1:2000

tav.

**9a**

data: MARZO 2014

agg.: GENNAIO 2015

Adozione: D.C.C. n° 1 del 24/04/2014

Approvazione: D.C.C. n° 26 del 21/10/2014

Publicazione sul BURL n° del

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 1**



		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	9.550 mq		La formazione della viabilità potrà avvenire anche in modo diverso da quello rappresentato mantenendo inalterate le superfici zonali degli "areali della modificabilità".
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	6.330 mq		
Volume complessivo massimo	5.700 mc (s.r.c. 1.900 mq)	Altezza massima H. 7m (2 piani) Tipologia edilizia: Unità monofamiliari-bifamiliari Rapporto di copertura 20%	E' data possibilità di incrementare le quantità volumetriche con aggiunta di volumi di incentivazione fino al raggiungimento di parametri massimi di altezza e superficie coperta. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale e inserire tenendo conto dell'andamento e della morfologia del terreno limitando opere di sbancamento eccessive. Dovrà essere effettuata la verifica sulla portata e sulla capacità della rete idrica comunale a servizio familiare. Eventuale necessità di "bacino di accumulo" sarà di competenza degli ATR 1,2,3 da realizzare secondo le disposizioni dell'ente gestore della rete.
Superfici verdi (di distacco e mitigazione ambientale e paesistica)	2.720 mq		Le eventuali aree in esazione non determinano diritti compensativi perché già partecipati dai diritti perequativi.
Superficie per la viabilità	500 mq		La viabilità di accesso e distribuzione all'interno dell'ambito dovrà essere assicurata. Deve essere assicurato il rispetto del CUP (Carico Urbanistico Primario della zona). APTAR compete l'attuazione della sistemazione della sede stradale e delle opere urbanizzative presenti sulla viabilità esistente.

**LEGENDA**

- PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AREALI DELLA MODIFICABILITA'
- AREE VERDI DI RISPETTO E DISTACCO
- AREA BOSCATO ESISTENTE
- ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4**



		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	31.125 mq		
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	22.135 mq	La fascia spendibile della vallata esistente per una profondità di 10 m di ampiezza pari al raggio di curva di servizio più quattro metri, dovranno essere rispettati, non potrà essere fatta oggetto di edificazione, in rispetto al sistema dello studio urbanistico.	
Volume complessivo massimo	20.230 mc (src 6.744 mq)	Altezza massima H. 7,00 m (2 piani) Tipologia edilizia: Unità monofamiliari-bifamiliari Rapporto di copertura 20%	E' data possibilità di incrementare le quantità volumetriche con aggiunta di volumi di incentivazione fino al raggiungimento di parametri massimi di altezza e superficie coperta. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale e inserire tenendo conto dell'andamento e della morfologia del terreno limitando opere di sbancamento eccessive.
Superfici verdi (di rispetto e distacco a bosco - di mitigazione)	5.190 mq		Le eventuali aree in esazione non determinano diritti compensativi perché già partecipati dai diritti perequativi.
Superficie per la viabilità	3.800 mq	L'accessibilità all'ambito dovrà avvenire mediante la realizzazione della rete stradale su base con l'adeguamento della viabilità esistente. Dovrà essere previsto l'adeguamento con allargamento di mt. 2,50 della strada comunale in base Sudalet dell'ambito a prevedere con percorrenza a senso unico in entrata da via Sora.	La viabilità interna di distribuzione all'interno, che potrà subire modifiche di tracciato rispetto all'indicazione riportata, dovrà essere assicurata il rispetto del CUP (Carico Urbanistico Primario della zona). Gli accessi individuali hanno valore indicativo.

**LEGENDA**

- PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AREALI DELLA MODIFICABILITA'
- AREE VERDI DI DISTACCO
- AREE VERDI BOSCATE
- AREE BOSCATE ESTERNE
- ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO
- RETTIFICA E ADEGUAMENTO DELLA SEDE VIARIA ESISTENTE

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 2**

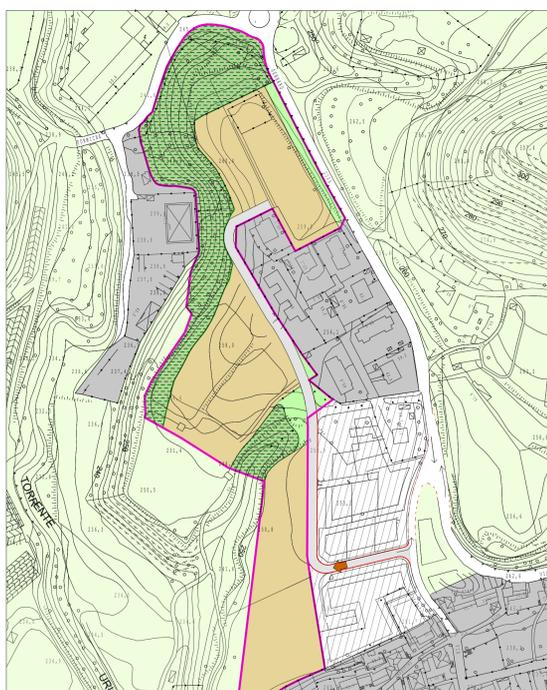


		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	7.920 mq		
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	5.960 mq		
Volume complessivo massimo	4.755 mc (src 1.585 mq)	Altezza massima H. 7,00 m (2 piani) Tipologia edilizia: monofamiliari-bifamiliari Rapporto di copertura 20%	E' data possibilità di incrementare le quantità volumetriche con aggiunta di volumi di incentivazione fino al raggiungimento di parametri massimi di altezza e superficie coperta. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale e inserire tenendo conto dell'andamento e della morfologia del terreno limitando opere di sbancamento eccessive. Dovrà essere effettuata la verifica sulla portata e sulla capacità della rete idrica comunale a servizio familiare. Eventuale necessità di "bacino di accumulo" sarà di competenza degli ATR 1,2,3 da realizzare secondo le disposizioni dell'ente gestore della rete.
Superfici a verde di rispetto e distacco	425 mq		Le eventuali aree in esazione non determinano diritti compensativi perché già partecipati dai diritti perequativi.
Superficie per la viabilità e parcheggi	1.535 mq	Nella parte a valle dell'ambito dovrà essere mantenuta la possibilità della eventuale futura prosecuzione della viabilità in relazione alle esigenze edificatorie dei lotti limitati.	Dovrà essere assicurato il rispetto del CUP (Carico Urbanistico Primario della zona) da realizzare secondo le disposizioni dell'ente gestore della rete.

**LEGENDA**

- PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AREALI DELLA MODIFICABILITA'
- AREE VERDI DI RISPETTO AMBIENTALE E DISTACCO
- ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO E VIABILITA'
- VIABILITA' DI CONNESSIONE

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 5**



		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	38.450 mq		
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	23.140 mq		
Volume complessivo massimo	23.070 mc (src. 7.690 mq)	Altezza massima H. 7,00 m (2 piani) Tipologia edilizia: Unità monofamiliari-bifamiliari Rapporto di copertura 20%	E' data possibilità di incrementare le quantità volumetriche con aggiunta di volumi di incentivazione fino al raggiungimento di parametri massimi di altezza e superficie coperta. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale e inserire tenendo conto dell'andamento e della morfologia del terreno limitando opere di sbancamento eccessive.
Superfici verdi (di rispetto e distacco a bosco - di mitigazione)	13.730 mq		Le eventuali aree in esazione non determinano diritti compensativi perché già partecipati dai diritti perequativi.
Superficie per la viabilità e parcheggi	1.580 mq	L'accessibilità all'ambito dovrà avvenire da via Sora (S.P. 81) mediante formazione di incrocio a tre corsie regolarizzate da impasse semaforizzate in uscita o in alternativa con rotatoria da attuare in conformità alle prescrizioni della Provincia di Bergamo.	La viabilità di accesso e distribuzione all'ambito resterà privata di uso pubblico. Dovrà essere assicurato il rispetto del CUP (Carico Urbanistico Primario della zona).

**LEGENDA**

- PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AMBITI DELL'URBANIZZATO ESISTENTE
- AMBITI DI P.A. GIÀ APPROVATO
- AREALI DELLA MODIFICABILITA'
- AREE VERDI DI DISTACCO
- AREE VERDI BOSCATE
- AREE A PARCHEGGIO
- ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO
- IPOTESI DI ROTATORIA PER FORMAZIONE DI ACCESSIBILITA' AL CONTESTO
- VIABILITA' DEL P.A. CON VALENZA PRESCRITTIVA

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3**



		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	6.545 mq		La formazione della viabilità potrà avvenire anche in modo diverso da quello rappresentato mantenendo inalterate le superfici zonali degli "areali della modificabilità". Nella parte terminale della viabilità dovrà essere considerata la possibilità della prosecuzione per il raggiungimento di eventuali future previsioni edificatorie delle aree limitate.
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	4.055 mq		
Volume complessivo massimo	3.920 mc (src 1.306 mq)	Altezza massima H. 7m (2 piani) Tipologia edilizia: Unità monofamiliari-bifamiliari Rapporto di copertura 20%	E' data possibilità di incrementare le quantità volumetriche con aggiunta di volumi di incentivazione fino al raggiungimento di parametri massimi di altezza e superficie coperta. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale e inserire tenendo conto dell'andamento e della morfologia del terreno limitando opere di sbancamento eccessive. Dovrà essere effettuata la verifica sulla portata e sulla capacità della rete idrica comunale a servizio familiare. Eventuale necessità di "bacino di accumulo" sarà di competenza degli ATR 1,2,3 da realizzare secondo le disposizioni dell'ente gestore della rete.
Superfici a verde di rispetto e distacco	1.500 mq		Le eventuali aree in esazione non determinano diritti compensativi perché già partecipati dai diritti perequativi. La viabilità potrà a non possono essere migliorate all'interno dei lotti fino alla distanza prevista dalla disciplina del RIM.
Superficie per la viabilità	990 mq		All'interno dell'ambito dovrà essere assicurato il rispetto del CUP (Carico Urbanistico Primario della zona). La zona individuata come viabilità di connessione non partecipa alla pianificazione urbanistica e sottostanza le necessarie disposizioni di legge in materia di disciplina del RIM. APTAR compete l'attuazione della sistemazione della sede stradale e delle opere urbanizzative presenti sulla viabilità esistente.

**LEGENDA**

- PERIMETRO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AREALI DELLA MODIFICABILITA'
- AREE VERDI DI RISPETTO E DISTACCO
- AREE VERDI BOSCATE
- ACCESSIBILITA' ALL'AMBITO
- VIABILITA' DI CONNESSIONE