

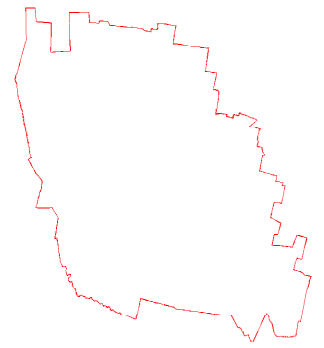
COMUNE DI BARBARIGA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ex art. 7 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12)

Modificato a seguito dell'accoglimento di
Osservazioni e delle condizioni della Provincia



PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it	COLLABORATORI Pian. Andrea Biondo Arch. Simone Bocchio Pian. Fabrizio Franceschini Pian. Fabio Maffezzoni
SINDACO Dott. Marco Marchi	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Mario Galperti
DELIBERA DI ADOZIONE C.C. n. 3 del 30/01/2008	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA C.C. n. 21 del 04/08/2008

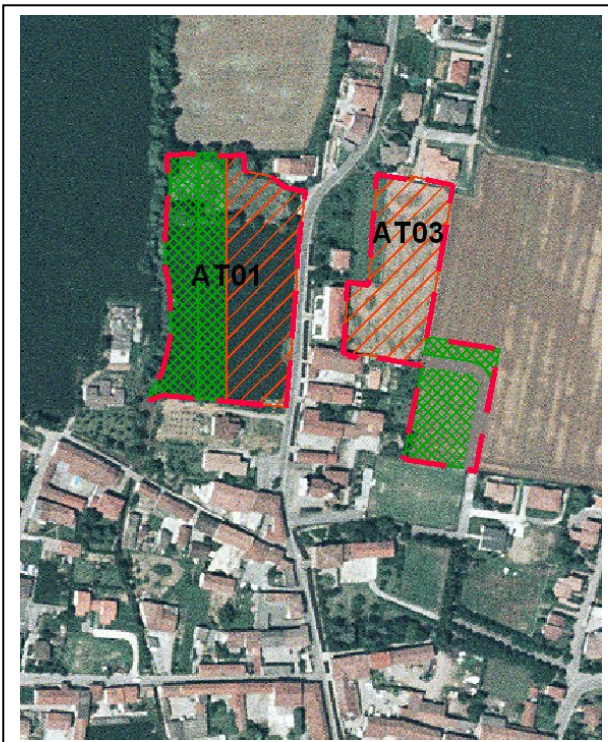
1. DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO	TITOLO		
DP_3A	Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano		
	<small>DATA ADOZIONE</small>	<small>DATA INTEGRAZIONE</small>	<small>DATA APPROVAZIONE</small>
	30 Gennaio 2008	Maggio 2008	04 Agosto 2008
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA			

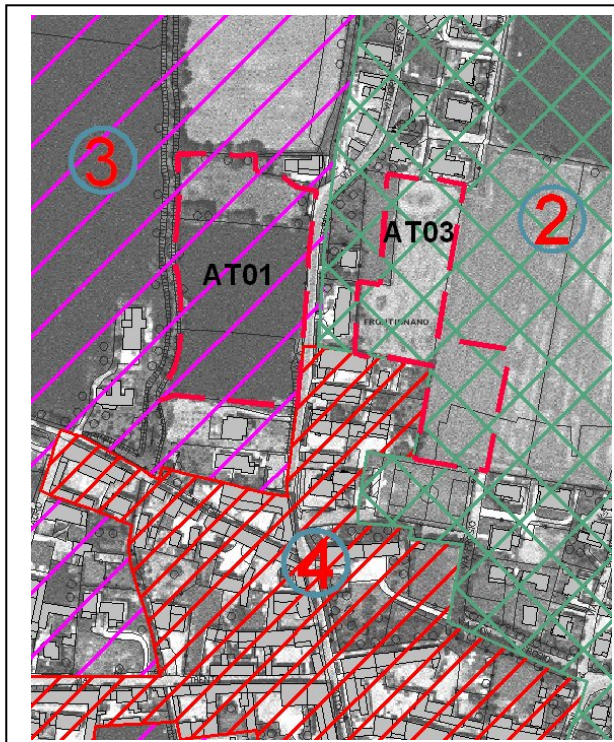


**COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

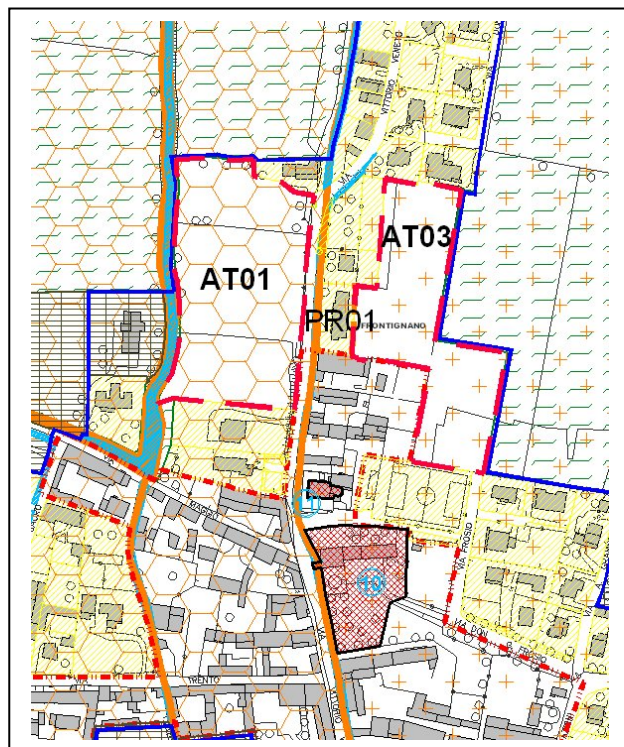


Estratto Piano Ortofotografico

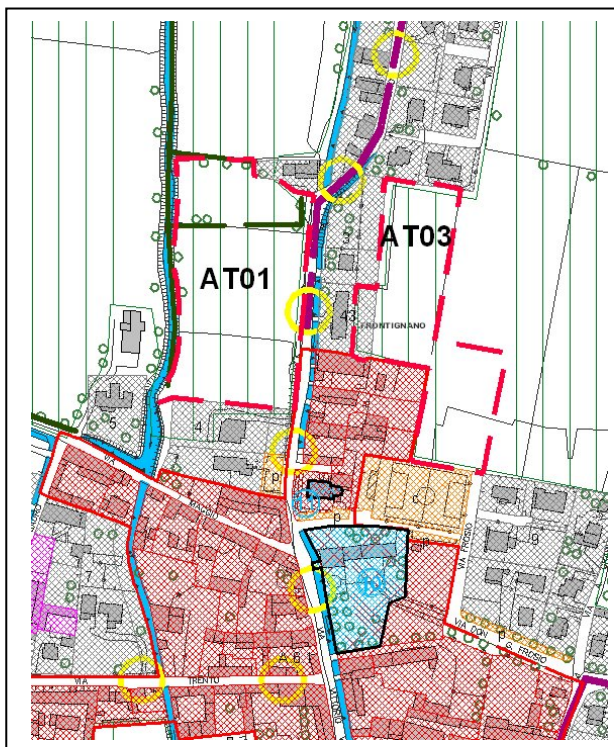


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

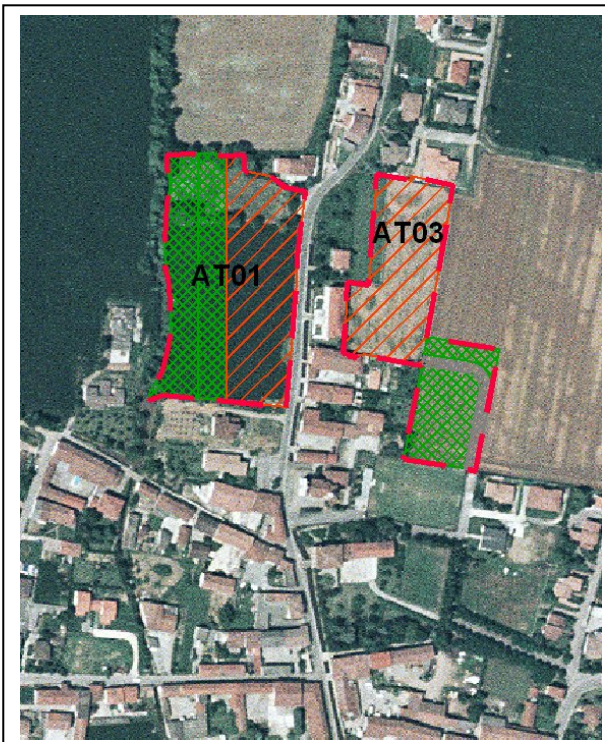
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT01	Parametri Attuativi			
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Frontignano (Nord - Ovest)	15.211	0.75	11.408
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenza extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzature culturali per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPA - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPE - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Residenza agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agri. in zone di Piano; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed esposizioni merceologiche; Pa - Produt. extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di aziende agricole; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allev. Zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico-naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei.			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2: Sensibilità paesistica BASSA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di compatibilità paesistica della previsione urbanistica: COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	In aggiunta a quanto preposto per le componenti intervenute: sono ammessi interventi che comportino il rafforzamento della destinazione fra urbanizzato e campagna. Non sarà consentita la modifica dei caratteri salienti del reticolo irriguo con copertura delle rogge e/o l'abbattimento di presenze arboree significative. Il Piano Attuativo dovrà prevedere una significativa schermatura con coni visuali dagli spazi pubblici mediante piantumazioni ad alto fusto verso la campagna. L'impianto edificatorio dovrà prevedere un'adeguata fascia di rispetto a verde (pubblico) almeno di 20 mt di profondità minima verso il corso d'acqua ad ovest salvaguardando ed integrando la vegetazione arborea esistente creando di fatto un boschetto di circa 3.755 mq., più un'ulteriore fascia a verde di pertinenza privata di 20 mt di profondità parallela alla precedente, per totali 40 mt minimi. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato - 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 3.755 mq di area per standard a ovest nel comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.) In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate prevalentemente a residenza con densità medio/bassa e limitrofe al nucleo di antica formazione di Frontignano. La trasformazione dovrà prevedere spazi pubblici a piazza e/o verde e parcheggio prospiciente l'edificio pubblico fuori comparto. L'impianto morfologico dovrà attestarsi rispetto al nuovo luogo pubblico con maglia ortogonale. Gli edifici dovranno essere a 2 piani fatto salvo quelli prospicienti la futura piazza che potranno essere a 3 piani con destinazione terziaria e commerciale al piano terra. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione di borghi rurali.			

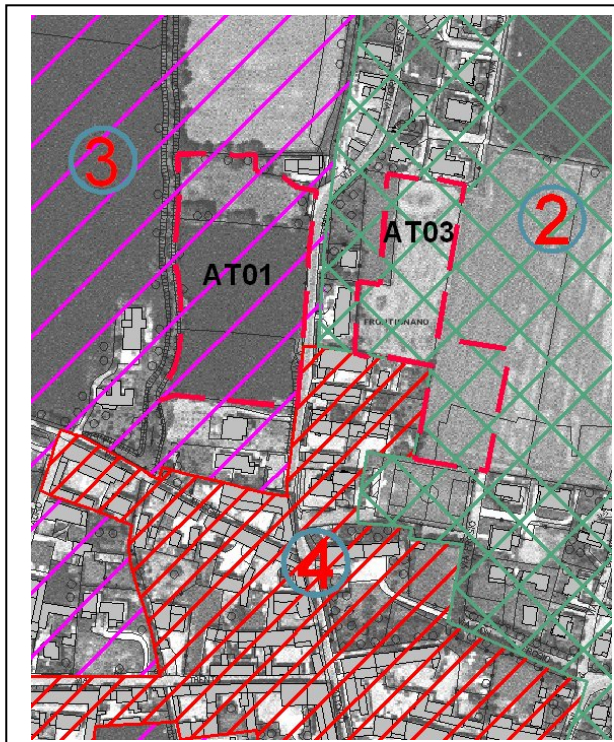


**COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

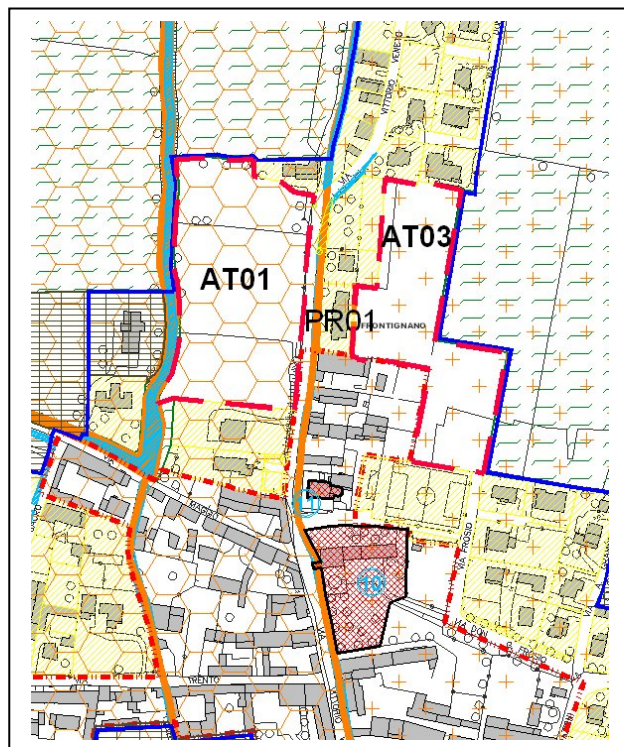


Estratto Piano Ortofotografico

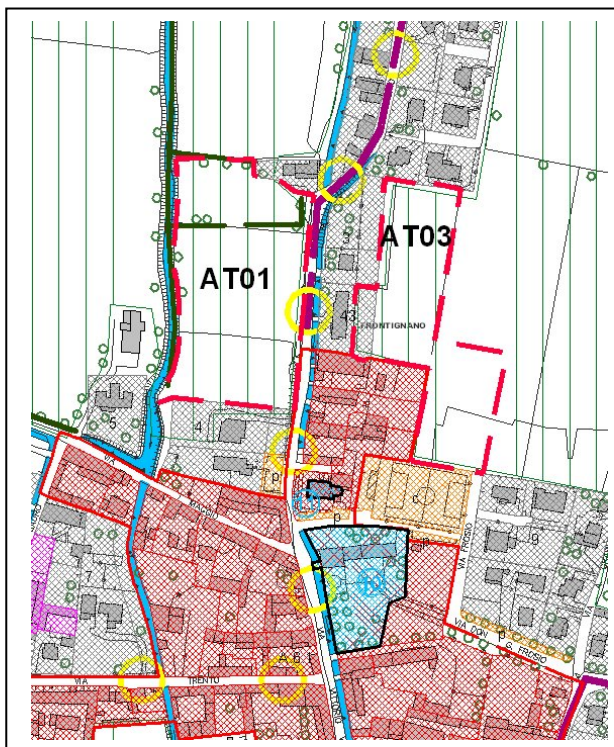


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

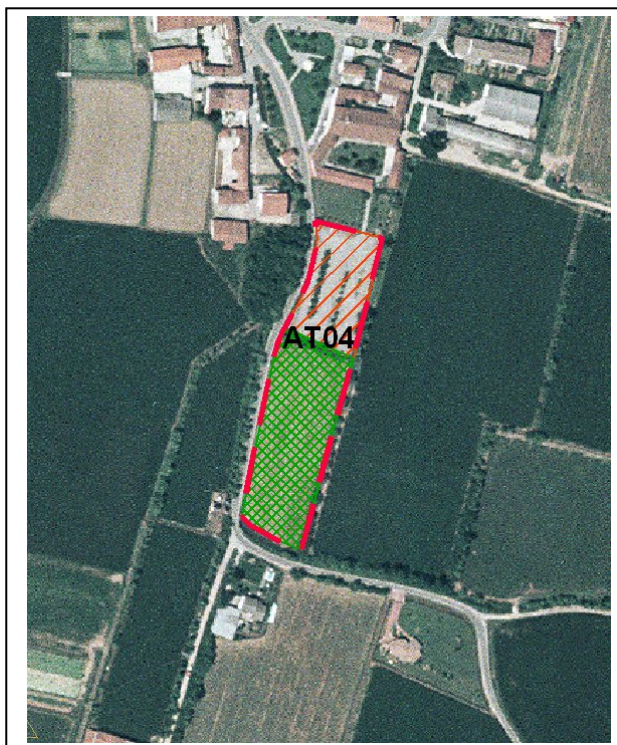
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT03		Parametri Attuativi		
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Frontignano (Nord - Ovest)	11.410	0.75	8.558
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenziale extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb - Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzatura culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. merceologiche; Pa - Produt. extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric; Ab - Allevamenti zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico- naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei; Componenti del paesaggio urbano: Aree residenziali consolidate, Aree standard consolidate			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2: Sensibilità paesistica BASSA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di compatibilità paesistica della previsione urbanistica: COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi dovrà essere prevista schermatura ad alto fusto verso Est. Nella porzione a sud-est sono individuate cartograficamente nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi le aree di cessione obbligatoria di 4.490 mq. per gli impianti sportivi, parcheggi e la viabilità di accesso in logica continuità ed a completamento con le strutture ed infrastrutture esistenti. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato - 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 4.490 mq di area per standard a sud nel comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.) In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate a residenza a media/bassa densità e con presenza di abitazioni unifamiliari a due piani dotate di spazi pertinenziali a giardino. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, localizzandoli in prossimità di quelli già urbanizzati, e quelli verdi in prossimità dello spazio destinato alla infrastruttura stradale. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la campagna. L' assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con programma prevalentemente residenziale. L' assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.			

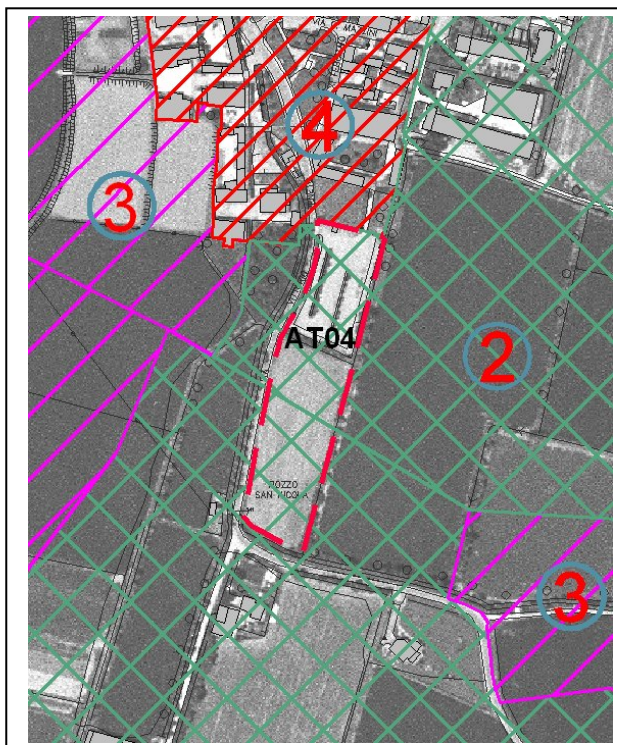


**COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

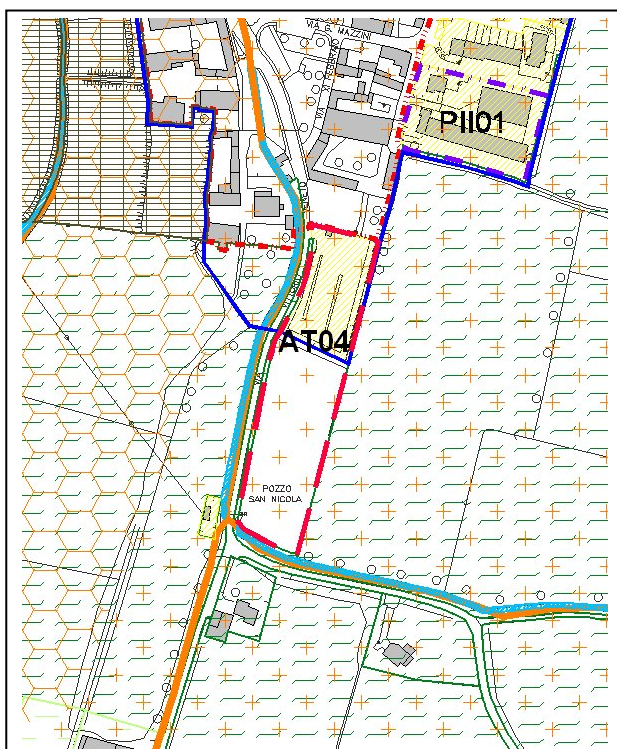


Estratto Piano Ortofotografico

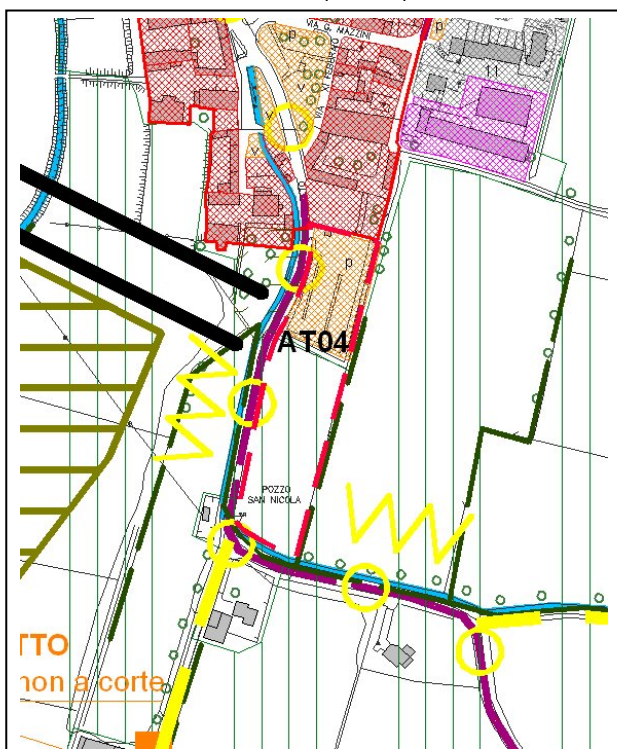


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

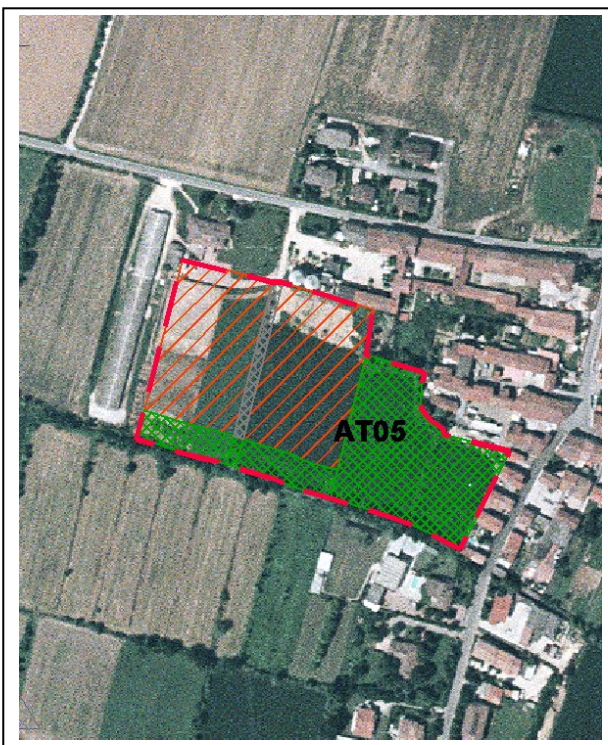
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT04		Parametri Attuativi		
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Frontignano (Sud - Est)	10.878	0.75	8.159
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenziale extra agricola. Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb - Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPD - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPF - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. merceologica; Pa - Prodot. extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric.; Ab - Allevam. zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico-naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei; Componenti del paesaggio urbano: aree a standard consolidato			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2 Sensibilità paesistica - BASSA Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica: COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi. Dovrà essere prevista schermatura d'alto fusto verso la campagna. Così come graficamente individuato sulle tavole di Piano, la porzione d'area di 3.819 mq. destinata alla nuova edificazione è limitata alla porzione nord dell'Ambito di trasformazione, mentre la restante parte di cessione di 7.059 mq. potrà accogliere solo funzioni quali parcheggi e verde attrezzato. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato - 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 7.059 mq di area per standard a sud del comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate a residenza a media/bassa densità e con presenza di abitazioni unifamiliari a due piani dotate di spazi pertinenziali a giardino. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, secondo la tipologia della cascina o del borgo rurale, e quelli verdi in prossimità dello spazio destinato alla infrastruttura stradale. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la campagna. L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con elemento a tre e con programma prevalentemente residenziale.			

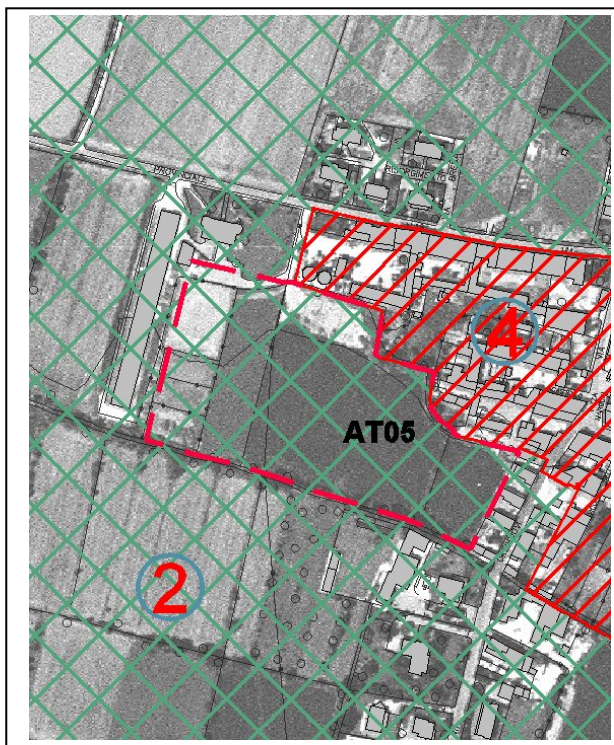


**COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

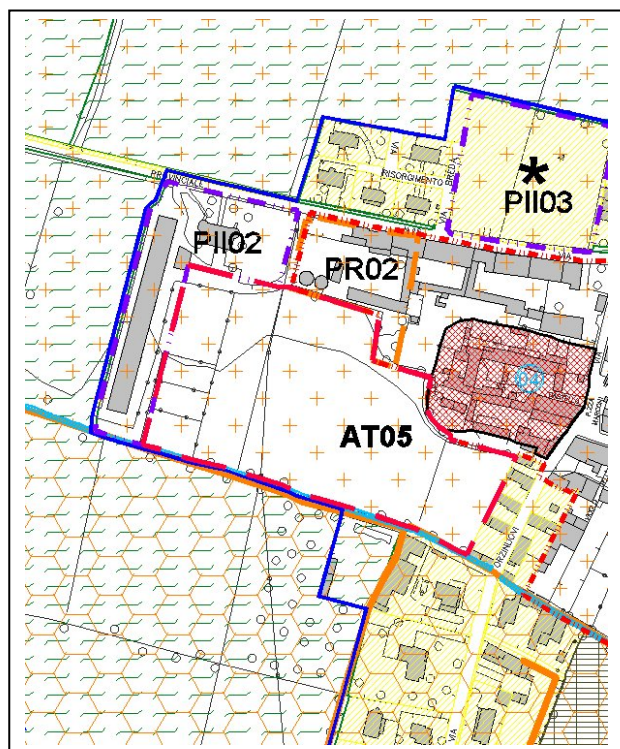


Estratto Piano Ortofotografico

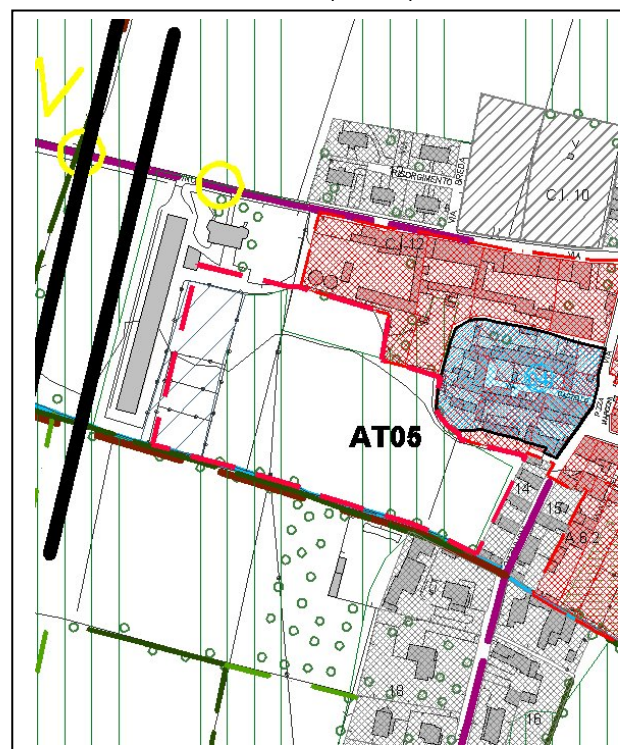


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

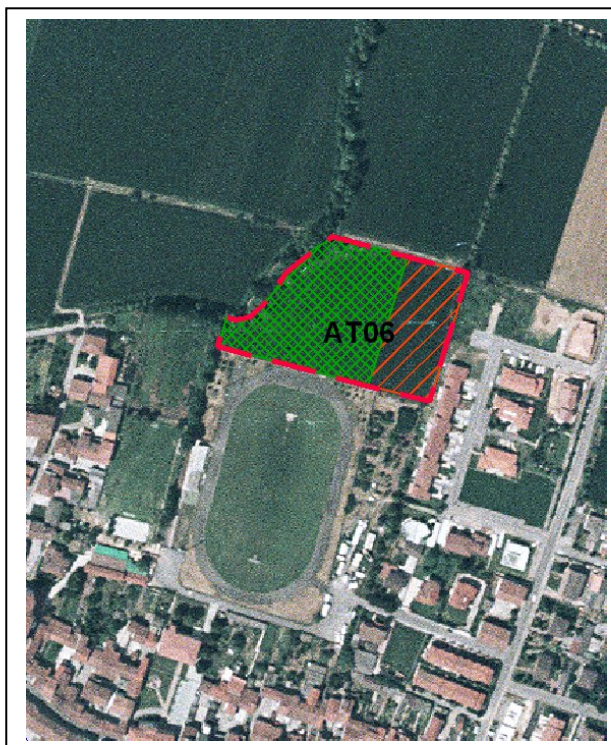
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT05	Parametri Attuativi			
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Barbariga (Ovest)	28.016	0.75	21.012
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra – Residenziale extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di pian; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPC - Scuola per l'istruzione inferiore; SPD - Servizi pubblici di livello comun.; SPE - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPF - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. agricola; Rc - Res. extra agri. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi; Pa - Produt. extra agric. In zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric.; Ab - Allevam. zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico-naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei;			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2 Sensibilità paesistica - BASSA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto, costituito da edilizia rurale ed urbana, e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale dai futuri luoghi pubblici (piazze o giardino). L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato – 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 791 mq di area per la nuova viabilità e di 12.048 mq di area per standard a sud e ad est verso l'abitato con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone con manufatto in parte destinate ad attività agricola. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, localizzandoli in prossimità di quelli già urbanizzati o secondo la logica aggregativa dei casolari in ambito urbano, e quelli verdi in prossimità della campagna. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la nuova viabilità tangenziale all'abitato. L' assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con eventuali porzioni a tre con programma prevalentemente residenziale e con riferimento all'architettura rurale e dei borghi. L' assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.			

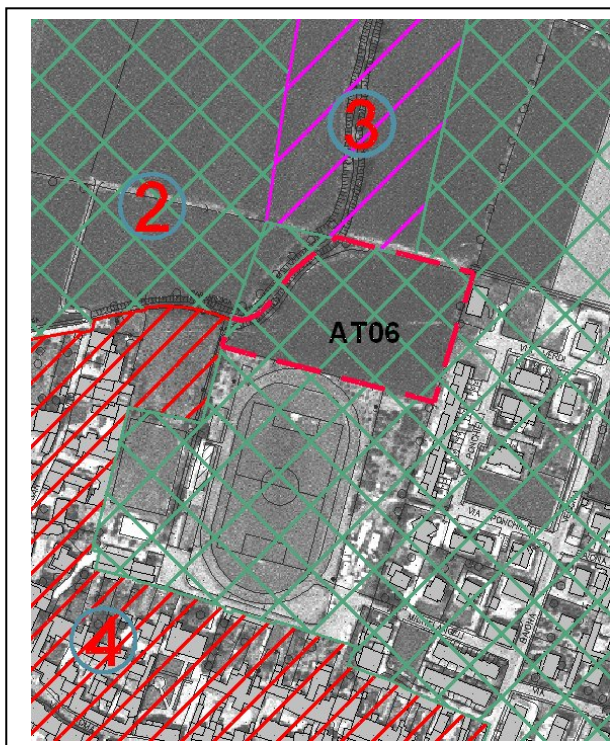


COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

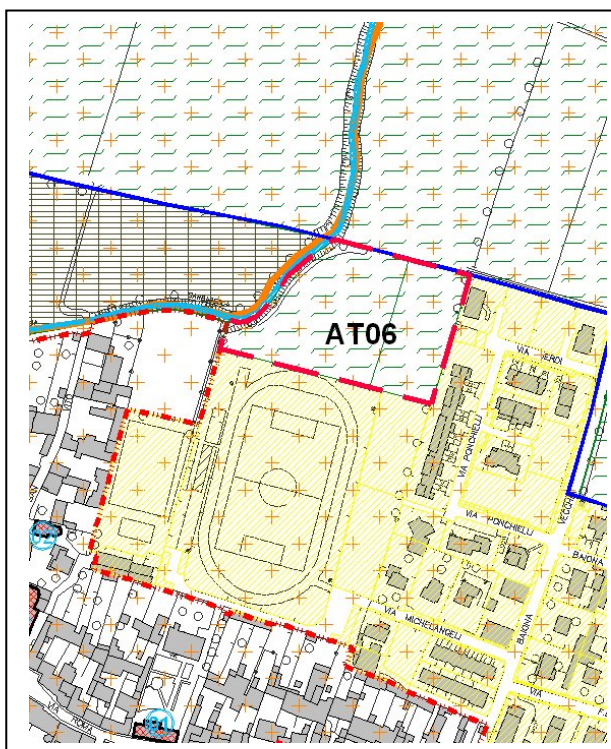


Estratto Piano Ortofotografico

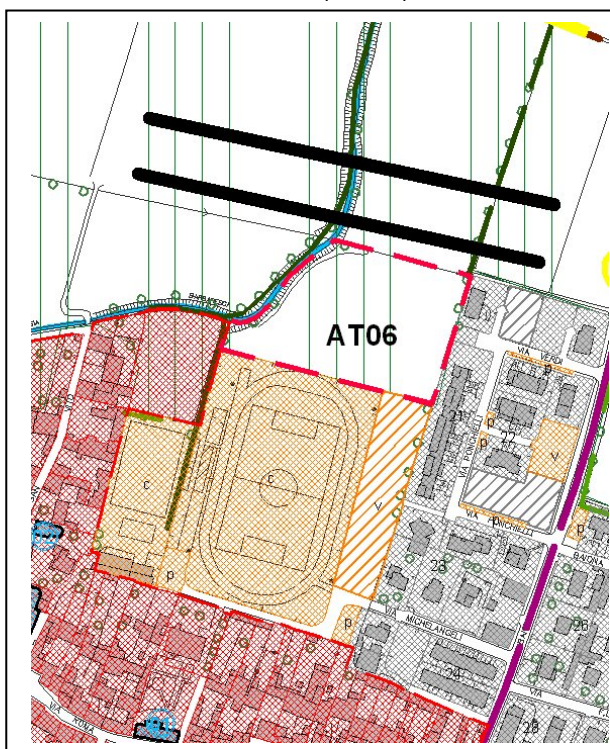


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione
con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO

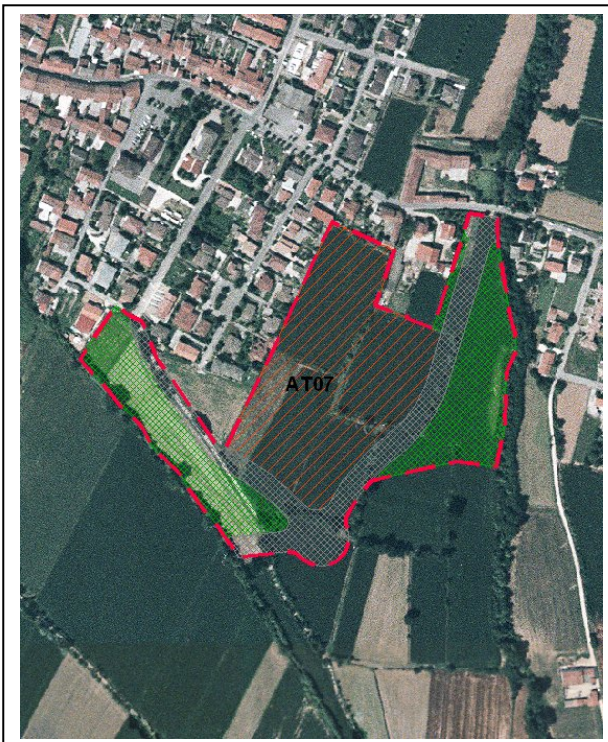
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT06	Parametri Attuativi			
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Barbariga (Nord)	12.327	0.75	9.245
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra – Residenziale extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di pian.; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPd - Servizi pubblici di livello comun.; SPE - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. Agricola; Rc - Res.extra agri. In zone agr.; Re - Res. Extra agr. In zone di piano.; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl.ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. Merceologi.; Pa - Produt. Extra agric. In zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric.; Ab - Allevam zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti pesistiche interessate	Componenti del paesaggio fisico-naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2 Sensibilità paesistica - BASSA Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi di tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto con particolare riferimento al sistema idrico secondario a Nord Ovest, e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi. Così come graficamente individuato sulle tavole di Piano, la porzione d'area di 4.255 mq. destinata alla nuova edificazione è limitata alla porzione est dell'Ambito di Trasformazione, parallela all'edificato esistente e per una profondità uniforme di 45 mt, mentre la restante parte di cessione ad ovest di 8.072 mq. per la realizzazione di nuovi impianti sportivi sarà in continuità con gli impianti esistenti. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato – 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 8.072 mq di area per standard ad ovest nel comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate a residenza a media/bassa densità e con presenza di abitazioni unifamiliari a due piani dotate di spazi pertinenziali a giardino e contigualmente ad impianti sportivi. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, localizzandoli parallelamente a quelli già esistenti ad est. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la campagna. Inoltre la presenza del corso d'acqua dovrà costituire elemento di valorizzazione del luogo ed entrare a pieno titolo nella definizione dell'assetto progettuale, in quanto ambito già valorizzato attraverso la realizzazione di pista ciclabile. L' assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con programma prevalentemente residenziale. L' assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.			

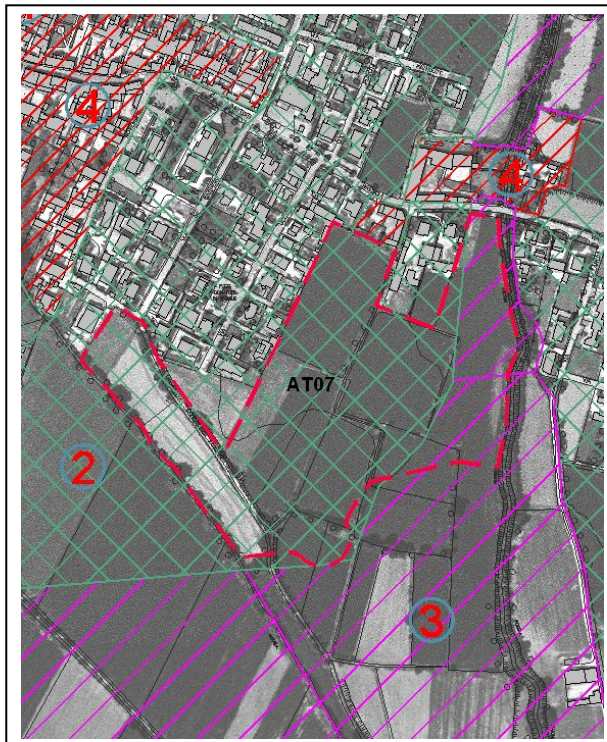


**COMUNE DI BARBARIGA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

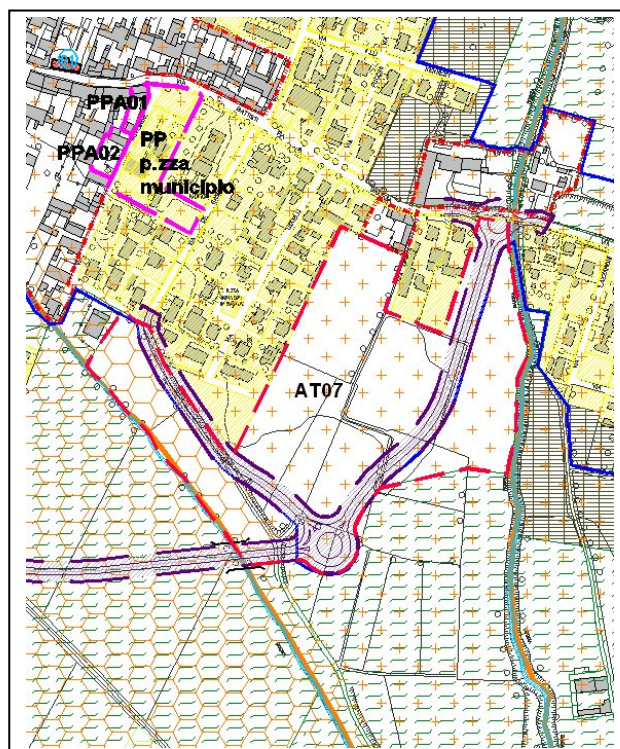


Estratto Piano Ortofotografico

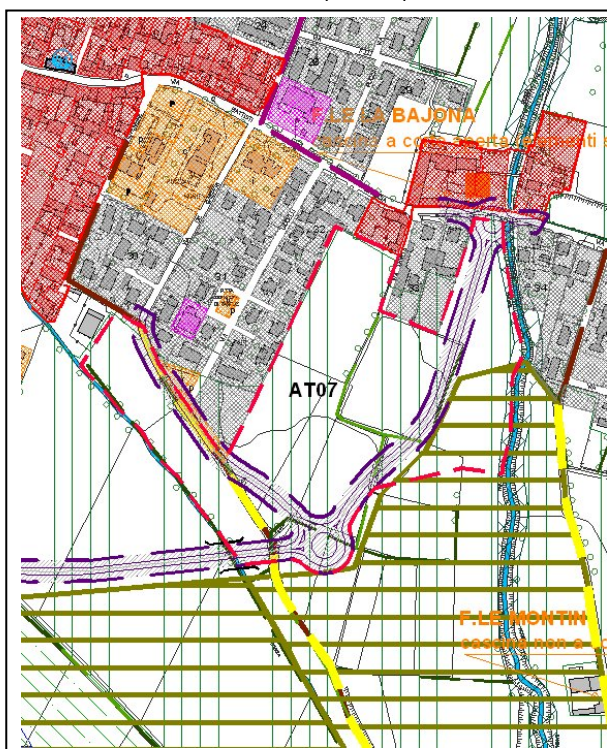


Estratto Classi di sensibilità paesistica

Sovrapposizione Ambiti di Trasformazione con Piano delle Regole



Estratto Sintesi Componenti paesistiche



**CONDIZIONI DI FATTIBILITA'
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO**

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

AT07		Parametri Attuativi		
Destinazione prevalente prevista	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume massimo insediabile (mc)
Residenziale (Residenziale a media/bassa densità)	Barbariga (Sud-Est)	81.293	0.75	60.970
Destinazioni compatibili	Destinazione principale: Ra - Residenziale extra agricola Destinazioni complementari (pari al 20% della volumetria consentita): Ta - Alberghi; Tb Albergo resid; Td - Residence; Db - Studi professionali; Ca - Esercizi di vicinato; Cf - Pubblici esercizi; Pb - Artigianato di servizio; Tc - Motel; Te - Case per ferie; Th - Residenza turistica; Da - Complessi per uffici; Cb - Media distribuzione di vendita; Pc - Attività non ricon. in zone di piano; Sb - Attrezzat. culturale per lo spett.; Sc - Parcheggi privati; SPa - Parcheggi pubblici; SPb - Verde pubblico; SPc - Scuola per l'istruzione inferiore; SPd - Servizi pubblici di livello comunale; SPe - Attrez. pubbl. d'interesse generale; SPf - Impianti d'interesse generale.			
Destinazioni non compatibili	Rb - Res. agricola; Rc - Res. extra agr. in zone agr.; Re - Res. extra agr. in zone di piano; Rd - Residenza di servizio; Tf - Villaggio turistico; Tg - Campeggio; Af - Attività agrituristica; Dc - Uffici compl. ad altre attività; Cc - Grande distribuzione; Cd - Centro commerciale; Ce - Autosaloni ed espos. merceologica; Pa - Produt. extra agric. in zona agric.; Pd - Artigianato di servizio; Pe - Attività estrattiva; Pe - Attività estrattiva; Aa - Depositi e strutt. a servizio di azienda agric.; Ab - Allevam zootecnici familiari; Ac - Allev. zootecnici non intensivi; Ad - Allev. zootecnici intensivi; Ae - Serre fisse; Sa - Discoteche e sale da ballo; Sd - Attrezzature sportive; Se - Attrezzature sportive spettacolari; Sf - Attrezzature per la salute.			
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale: Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei; Rilevanza paesistica, componente identificative, percettive e valorizzative del paesaggio: Ambiti ad elevato valore percettivo - interessa parzialmente la superficie fondiaria ma solo l'area a standard			
Classe di sensibilità paesistica	Classe 2 Sensibilità paesistica - BASSA Classe 3 Sensibilità paesistica - MEDIA			
Giudizio di compatibilità paesistica	Giudizio di Compatibilità Paesistica della Previsione Urbanistica - COMPATIBILE			
Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale	Sono ammesse trasformazioni che contemplino interventi volti al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine degli spazi costruiti e degli spazi verdi tesa a mitigarne gli impatti sull'ambiente, seguendo gli indirizzi dello strumento urbanistico specifico per la tutela della morfologia e conservazione della funzionalità degli elementi naturali ed artificiali rilevati in loco. Gli interventi ammessi saranno finalizzati alla riqualificazione e al recupero dei caratteri identificativi relativi al contesto e si dovranno rifare alla cultura materiale locale, evitando la frammentazione degli spazi agricoli produttivi, per i quali dovrà essere mantenuta la continuità fisico-spaziale e visuale. Non sarà consentita la modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale copertura delle rogge e l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi. L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto (ex Art.7 "Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio) e da uno studio geologico di fattibilità puntuale.			
Prescrizioni specifiche	85% volume destinato a libero mercato - 15% volume destinato ad edilizia convenzionata. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco ed i restanti 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 200 mc. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 9 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sarà altresì subordinata alla cessione di 26.912 mq di area per standard nel comparto con risarcimento delle eventuali cessioni superiori al dovuto come da Piano dei Servizi. L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). In sede di approvazione del P.A. verranno definiti i contenuti puntuali della deroga alla distanza minima dagli allevamenti fissata dal vigente Regolamento di Igiene Tipo con effetto di Regolamento Locale di Igiene.			
Indicazioni sull'assetto morfologico e tipologico	L'ambito ricade in zone destinate a residenza a media/bassa densità e con presenza di abitazioni unifamiliari a due piani dotate di spazi pertinenziali a giardino. La trasformazione dovrà prevedere, nel completamento del sistema edificato, un impianto morfologico che concentri gli spazi costruiti, localizzandoli in prossimità di quelli già urbanizzati, e quelli verdi in prossimità dello spazio destinato alla infrastruttura stradale indicativamente come individuato in cartografia. La logica concentrativa dello spazio costruito e degli spazi verdi prevista dovrà garantire condizioni di continuità fisico-spaziale e visuale con gli spazi agricoli contigui creando una zona di filtro tra le residenze e la nuova viabilità tangenziale all'abitato. Inoltre la presenza dell'itinerario di fruizione paesistica dovrà costituire elemento di valorizzazione del luogo ed entrare a pieno titolo nella definizione dell'assetto progettuale, in quanto ambito già valorizzato attraverso la realizzazione di pista ciclabile. L'assetto tipologico consentito dovrà essere riconducibile a dispositivi architettonici a due piani con programma prevalentemente residenziale. L'assetto degli spazi di relazione dovrà appoggiarsi alle direzioni di sviluppo consolidate e definire una trama viaria razionale nella struttura gerarchica generata e funzionale alla modalità trasportistica specifica.			