



COMUNE DI GAZZANIGA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2.0

adottato con delib. di consiglio comunale n. 24 del 30/07/2025

approvato con delib. di consiglio comunale n. 2 del 12/01/2026

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RAPPORTO AMBIENTALE

ALLEGATO D.01

AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

amministrazione comunale di GAZZANIGA

Via Guglielmo Marconi 18,
24025 Gazzaniga (Bg)

sindaco
Mattia MERELLI

autorità procedente
arch. Mariagiovanna GIUDICI

autorità competente
geom. Stefano PIEVANI

segretario generale
dott.ssa Sabina Maria RICAPITO

gruppo di progettazione

Progetto urbanistico e coordinamento generale
arch. Fabrizio BONOMI

componente idraulica
dott. geologo Alessandro CHIODELLI

componente geologica
dott. geologo Daniele MORO

componente acustica
arch. Sergio MORANDI – SI.ENG Studio associato

componente agronomica
dott. agronomo Luigi BOVISIO
dott. agronomo Stefano D'ADDA

E.R.I.R.
ing. Giovanni ROMANO

scala

formato
A4

archiviazione
VAS_RA_ALL-D01.pdf

1	AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA DAL DOCUMENTO DI PIANO	1
1.1	ATR 1 - SARGAGNETA.....	1
2	AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE.....	3
2.1	AMBITO 301.....	3
2.2	AMBITO 302.....	5
2.3	AMBITO 303.....	7
2.4	AMBITO 304.....	9
2.5	AMBITO 305.....	11
2.6	AMBITO 306.....	13
3	AREE DELLA RIGENERAZIONE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE	15
3.1	AMBITO 401	15
3.2	AMBITO 402.....	17
3.3	AMBITO 403.....	19
3.4	AMBITO 404	21
3.5	AMBITO 405	23
3.6	AMBITO 406.....	25

1 AREA DI TRASFORMAZIONE PREVISTA DAL DOCUMENTO DI PIANO

1.1 ATR 1 - SARGAGNETA



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Atto normativo

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

Superficie Lorda (mq)

Altezza (m)

Destinazione d'uso prevalente

Proprietà

Variante 2.0

Area di trasformazione

Documento di piano

8.387

2.350

8,5

residenza

Pubblica

PGT 1.0

Area di trasformazione

Documento di piano

13.125

2.665

non definita

residenza

Pubblica

Zonizzazione acustica

Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli paesistici

☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto

☒ Boschi (lombo ovest del lotto)

L'area è stata oggetto di approfondimento nell'ambito dello studio agronomico, che ha tuttavia portato a evidenziare la non classificazione come bosco, in base alle caratteristiche intrinseche, della formazione in oggetto.

Vicinanza a detrattori ambientali

☐ Zone industriali

☐ Viabilità di scorrimento

☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
- ☐ Fasce di rispetto cimiteriale
- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☒ Aree di potenziale rischio archeologico: parzialmente

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
 - 3sg: aree con terreni dotati di caratteristiche geotecniche scadenti
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
- ☒ Interferenza con sistemi agroambientali: trattasi di area non edificata
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☒ Interferenza con RER/REP: lembo di elemento primario della RER a confine col tessuto urbano consolidato

Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

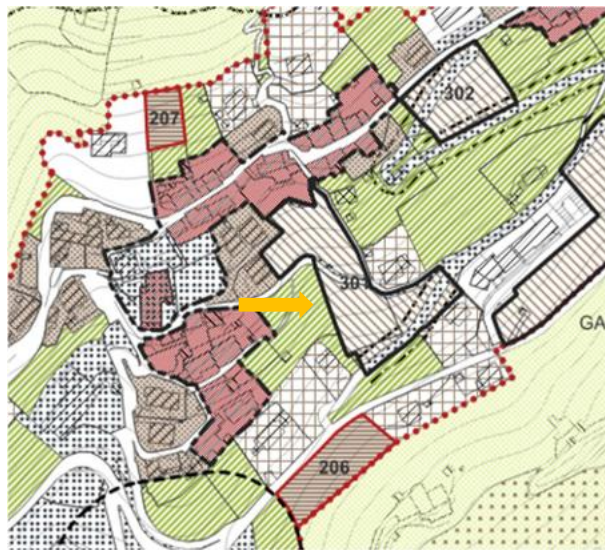
- valorizzazione paesaggistica del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- tutela ed eventuale riqualificazione dell'area naturaliforme a ovest;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2 AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

2.1 AMBITO 301



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 3.3 Tessuto da completare - pianificare

PGT 1.0

R5/3 Ambiti residenziali assoggettati a pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

4.483,12

=

Superficie Lorda (mq)

1.569,12

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

residenza

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP

- ☐ Fasce di rispetto cimiteriale
- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☒ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)

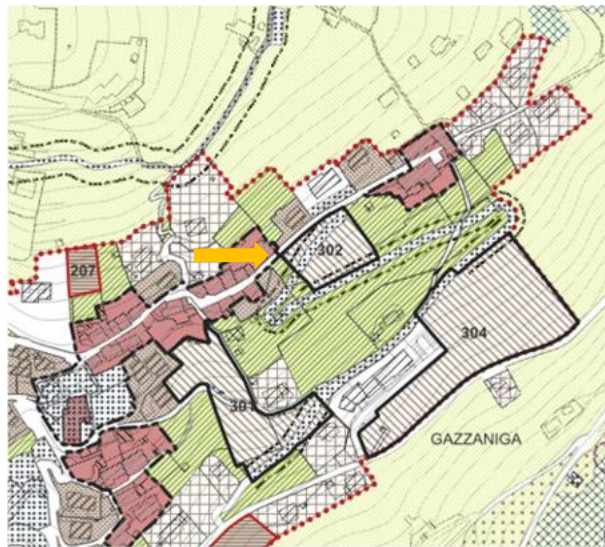
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2.2 AMBITO 302



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 3.3 Tessuto da
completare - pianificare

PGT 1.0

R5/3 Ambiti residenziali
assoggettati a
pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

2.143,27

=

Superficie Lorda (mq)

750,14

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

residenza

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☒ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)

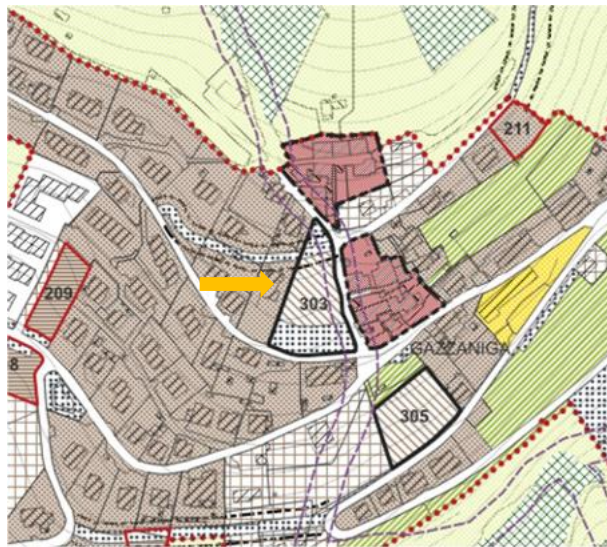
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2.3 AMBITO 303



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Atto normativo

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

Superficie Lorda (mq)

Altezza (m)

Destinazione d'uso prevalente

Varianti 2.0

TRF 3.3 Tessuto da
completare - pianificare

Piano delle regole

2.637,67

923,18

7

residenza

PGT 1.0

R5/3 Ambiti residenziali
assoggettati a
pianificazione

Piano delle regole

=

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☒ Fasce di rispetto RIM e RIP: fascia di rispetto RIM lungo il confine est (via Oschiolo)
☐ Fasce di rispetto cimiteriale
☐ Fascia di rispetto elettrodotti

- ☐ Assenza servizi acquedotto
 - ☐ Assenza servizi fognatura
 - ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
 - ☐ Vincolo idrogeologico
 - ☒ Aree di potenziale rischio archeologico: parzialmente
-

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
 - ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
 - ☐ IV
-

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
 - ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
 - ☐ Interferenza con sistemi idrici
 - ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)
-

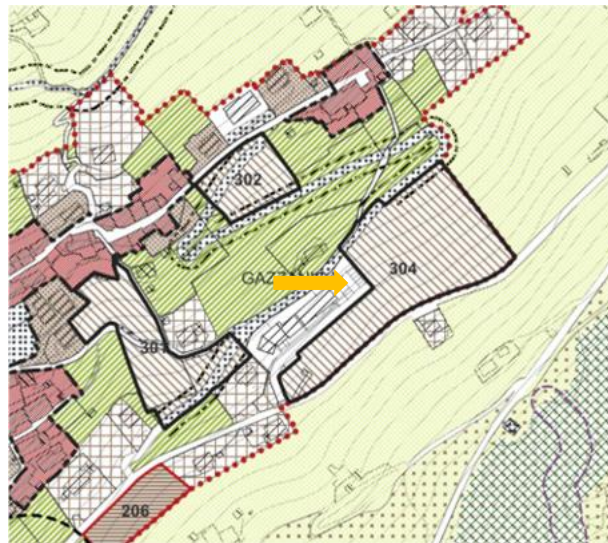
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone;
- valorizzazione ambientale della fascia di rispetto del RIM;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2.4 AMBITO 304



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 3.3 Tessuto da
completare - pianificare

PGT 1.0

R5/1 Ambiti residenziali
con piani attuativi in corso
di attuazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

8.384,20

Conferma dei parametri

Superficie Lorda (mq)

2.934,47

edilizi: l'ambito
rappresenta la parte non
attuata di un precedente
PL

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

residenza

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☒ Vincolo idrogeologico: lembo meridionale del lotto
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)

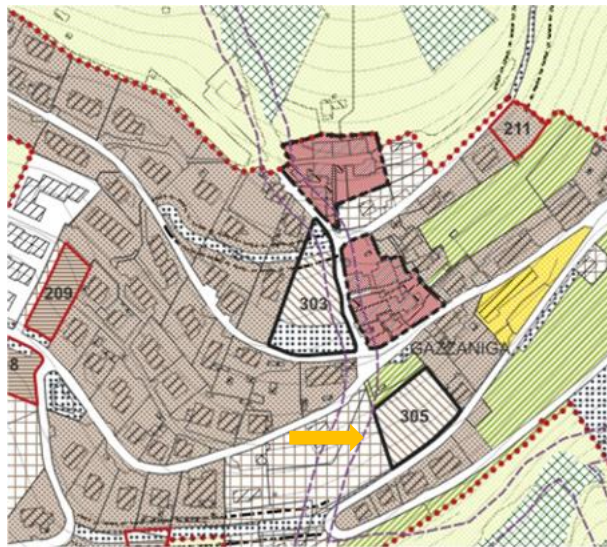
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2.5 AMBITO 305



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Atto normativo

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

Superficie Lorda (mq)

Altezza (m)

Destinazione d'uso prevalente

Variente 2.0

TRF 3.3 Tessuto da
completare - pianificare

Piano delle regole

1.889,99

661,49

7

residenza

PGT 1.0

R2/4 Ambiti residenziali di
chiusura - convenzionati

Piano delle regole

=

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale
☐ Fascia di rispetto elettrodotti
☐ Assenza servizi acquedotto

- ☐ Assenza servizi fognatura
 - ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
 - ☐ Vincolo idrogeologico
 - ☒ Aree di potenziale rischio archeologico: parzialmente
-

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
 - ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
 - ☐ IV
-

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
 - ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
 - ☐ Interferenza con sistemi idrici
 - ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)
-

Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

2.6 AMBITO 306



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 3.3 Tessuto da
completare - pianificare

PGT 1.0

R5/3 Ambiti residenziali
assoggettati a
pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

12.675,18

=

Superficie Lorda (mq)

887,25

Altezza (m)

6

Destinazione d'uso prevalente

residenza

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale
☐ Fascia di rispetto elettrodotti
☒ Assenza servizi acquedotto: la frazione è servita da un acquedotto non potabilizzato.

- ☒ Assenza servizi fognatura: la dispersione avviene per subirrigazione sulla base di una specifica autorizzazione provinciale
 - ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
 - ☒ Vincolo idrogeologico
 - ☒ Aree di potenziale rischio archeologico
-

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
 - ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
 - ☐ IV
-

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
 - ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
 - ☐ Interferenza con sistemi idrici
 - ☒ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)
-

Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

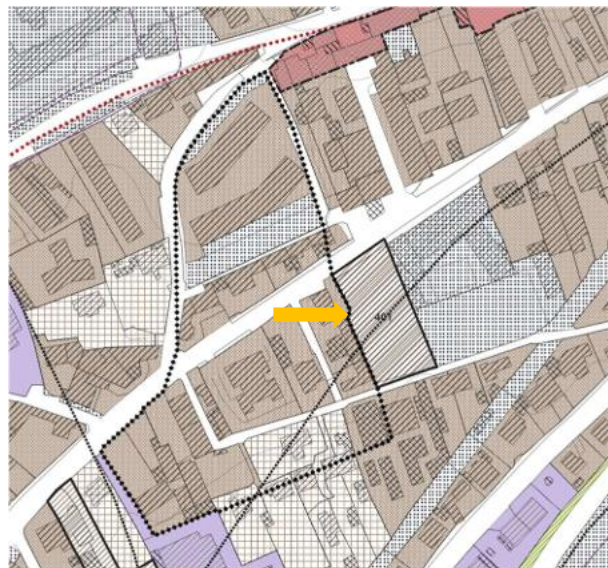
- valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
- minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.

3 AREE DELLA RIGENERAZIONE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

3.1 AMBITO 401



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da
rigenerare

PGT 1.0

R5/2 Ambiti residenziali di
riqualificazione
assoggettati a
pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

2.117,19

=

Superficie Lorda (mq)

700

Altezza (m)

9,50

Destinazione d'uso prevalente

residenza

residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali; inclusa nel sotto tipo Cb (SP53)

Vincoli paesistici

- ☒ Corsi d'acqua e fasce di rispetto: metà sud del lotto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☒ Viabilità di scorrimento (via Cesare Battisti)
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)
☒ Contiguità con sito contaminato: inquinamento delle acque sotterranee. Il lotto tuttavia è fuori dall'area di attenzione ed è posto in direzione opposta a quella di scorrimento delle acque.

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
- ☐ Fasce di rispetto cimiteriale
- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3L: aree afferenti agli scenari esondativi RP del Serio con pericolosità H1
 - 3bsf: aree con bassa soggiacenza della falda rispetto al piano di campagna
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☒ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☐ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezza)

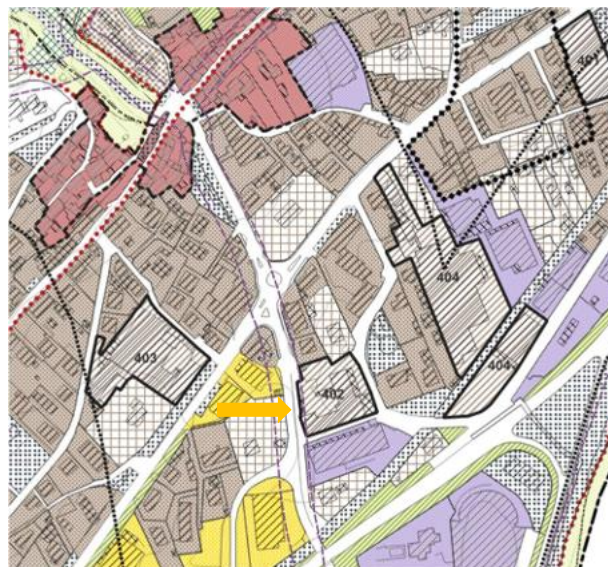
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade.
- Destinare la superficie impermeabile a pavimentazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.

3.2 AMBITO 402



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da
rigenerare

PGT 1.0

R5/2 Ambiti residenziali di
riqualificazione
assoggettati a
pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

2.916,11

=

Superficie Lorda (mq)

1.500,00

Altezza (m)

8

Destinazione d'uso prevalente

Residenza/commercio

Residenza/commercio

Zonizzazione acustica

Classe IV – Aree di intensa attività; inclusa nel sotto tipo Cb (SP35)

Vincoli paesistici

☒ Corsi d'acqua e fasce di rispetto

☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

☒ Zone industriali

☒ Viabilità di scorrimento (via Cesare Battisti, via Salici)

☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

☒ Fasce di rispetto RIM e RIP: confine ovest lambito da fascia di rispetto RIM

☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3L: aree afferenti agli scenari esondativi RP del Serio con pericolosità H1
 - 3cnl: aree di conoide completamente protette o non recentemente attivate
 - 3bsf: aree con bassa soggiacenza della falda rispetto al piano di campagna
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☒ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☐ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezza)

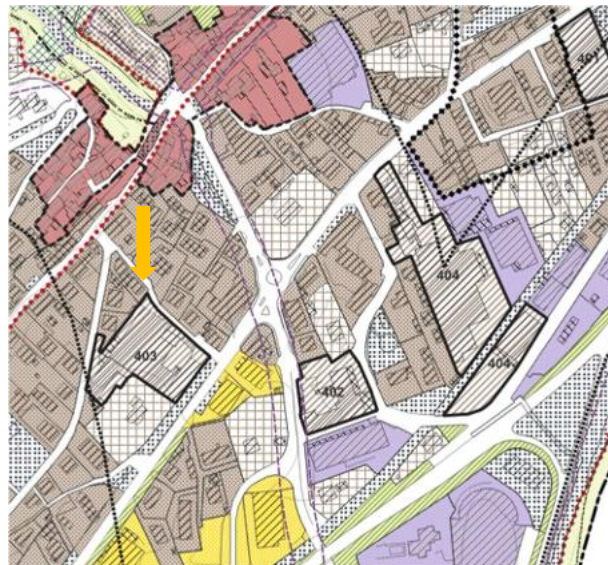
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade.
- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.
- Valorizzazione ambientale della porzione di fascia di rispetto del RIM.
- In caso di destinazione commerciale, eventuali spazi a parcheggio scoperto in superficie dovranno essere adeguatamente piantumati per ridurre l'isola di calore.

3.3 AMBITO 403



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da
rigenerare

PGT 1.0

R5/2 Ambiti residenziali di
riqualificazione
assoggettati a
pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

4.609,39

=

Superficie Lorda (mq)

2.500,00

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

Residenza/commercio

Residenza/commercio

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali; inclusa nel sotto tipo Cb (SP35)

Vincoli paesistici

☒ Corsi d'acqua e fasce di rispetto

☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

☒ Zone industriali

☒ Viabilità di scorrimento (via Cesare Battisti)

☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

☐ Fasce di rispetto RIM e RIP

☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3cnl: aree di conoide completamente protette o non recentemente attivate
 - 3bsf: aree con bassa soggiacenza della falda rispetto al piano di campagna
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☒ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☐ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)

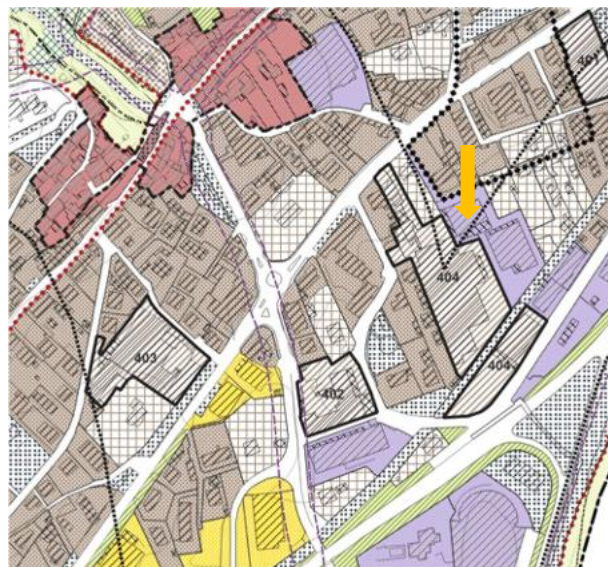
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.

3.4 AMBITO 404



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da
rigenerare

PGT 1.0

P2 Ambiti produttivi consolidati
R1/1 Ambiti residenziali di contenimento

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

9.276,73

Superficie Lorda (mq)

6.700,00

Altezza (m)

12

Destinazione d'uso prevalente

Residenza

Residenza

Zonizzazione acustica

Classe IV – Aree di intensa attività; inclusa nel sotto tipo Cb (SP35)

Vincoli paesistici

- ☒ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☒ Zone industriali
☒ Viabilità di scorrimento (via Cesare Battisti); futura linea tramviaria
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3L: aree afferenti agli scenari esondativi RP del Serio con pericolosità H1
 - 3cnl: aree di conoide completamente protette o non recentemente attivate
 - 3bsf: aree con bassa soggiacenza della falda rispetto al piano di campagna
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☒ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☐ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezza)

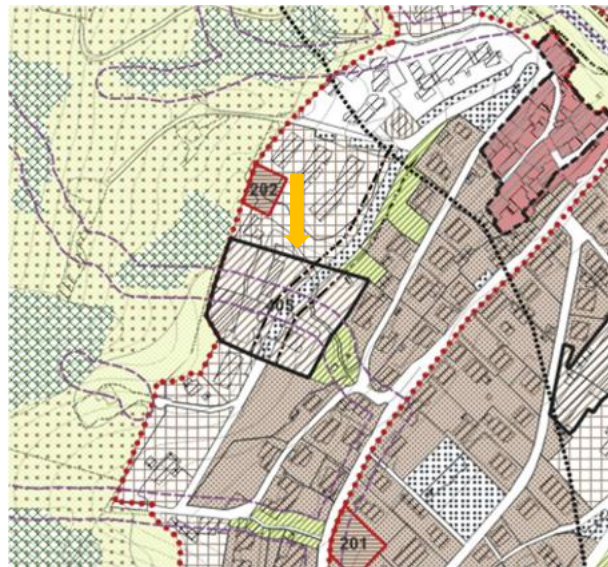
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade.
- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.

3.5 AMBITO 405



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☒ sì ☐ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da rigenerare

PGT 1.0

R5/2 Ambiti residenziali di riqualificazione assoggettati a pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

5.599,29

Conferma dei parametri edilizi

Superficie Lorda (mq)

1.000,00

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

Residenza

Residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☒ Fasce di rispetto RIM e RIP: il lotto è attraversato in direzione est-ovest dal RIM
☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
- ☐ Assenza servizi acquedotto
- ☐ Assenza servizi fognatura
- ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
- ☐ Vincolo idrogeologico
- ☐ Aree di potenziale rischio archeologico

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
- ☒ III – sottoclassi:
 - 3fs: aree di frana stabilizzata
- ☐ IV

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☒ nessuna
- ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
- ☐ Interferenza con sistemi idrici
- ☐ Interferenza con RER/REP: elemento primario della RER (include l'intero centro urbano di Orezzo)

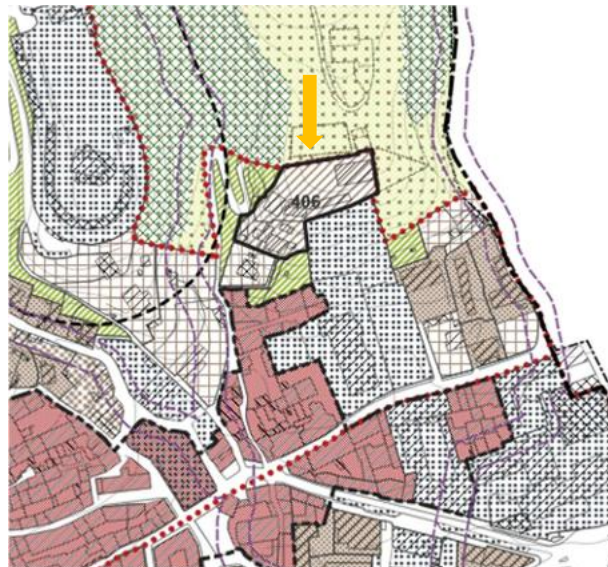
Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.
- Valorizzazione ambientale delle fasce di rispetto del RIM.

3.6 AMBITO 406



Vista satellitare. Fonte: Goole Satellite



Estratto del piano delle regole: disciplina degli ambiti territoriali

Conferma di previsioni territoriali PGT 1.0

☐ sì ☒ no

Consumo di suolo

☐ sì ☒ no

Parametri urbanistico

Classificazione urbanistica

Variante 2.0

TRF 4 Tessuto da rigenerare

PGT 1.0

R5/2 Ambiti residenziali di riqualificazione assoggettati a pianificazione

Atto normativo

Piano delle regole

Piano delle regole

Superficie territoriale/fondiarie (mq)

3.105,96

=

Superficie Lorda (mq)

700

Altezza (m)

7

Destinazione d'uso prevalente

Residenza

Zonizzazione acustica

Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli paesistici

- ☐ Corsi d'acqua e fasce di rispetto
☐ Boschi

Vicinanza a detrattori ambientali

- ☐ Zone industriali
☐ Viabilità di scorrimento
☐ Attività con impatto rilevante sul contesto (scuole, strutture di vendita ecc.)

Condizionamenti alla trasformazione d'uso del suolo

- ☐ Fasce di rispetto RIM e RIP
☐ Fasce di rispetto cimiteriale

- ☐ Fascia di rispetto elettrodotti
 - ☐ Assenza servizi acquedotto
 - ☐ Assenza servizi fognatura
 - ☐ Zone di tutela/rispetto pozzi / sorgenti ad uso potabile
 - ☐ Vincolo idrogeologico
 - ☒ Aree di potenziale rischio archeologico: parzialmente
-

Classe di fattibilità geologica

- ☐ II
 - ☒ III – sottoclassi:
 - 3as: aree acclivi o prossime a scarpate acclivi
 - 3sg: aree con terreni dotati di caratteristiche geotecniche scadenti
 - ☐ IV
-

Potenzialità/criticità per il progetto di RER/REC/REP

- ☐ nessuna
 - ☐ Interferenza con sistemi agroambientali
 - ☐ Interferenza con sistemi idrici
 - ☒ Interferenza con RER/REP: elemento di secondo della RER (include la porzione nordest del lotto)
-

Prescrizioni per la compensazione ambientale recepite nelle NTA

- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone.
- Minimizzare la modifica della morfologia del terreno.