

Ambito di Trasformazione n. 3



Localizzazione

Frazione Valzella a sud del territorio di Ardesio, lungo la SP49.

Stato attuale dell'area

L'ambito è inedificato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente (ex ATc 04, in riduzione).

Classe di fattibilità geologica

La fattibilità geologica delle aree presenta consistenti limitazioni (classe 3Fv e classe 3Em). Parte marginale delle aree è gravata da fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe 4Ee).

Vincoli paesistici

Le aree risultano totalmente gravate da vincoli paesaggistici ex art. 142, co. 1, lett. c, Dlgs 42/2004 (fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici).

Classe di sensibilità paesistica

La sensibilità paesistica dei luoghi interessati dalle previsioni di trasformazione è omogeneamente definita di classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

A parziale reiterazione delle previsioni previgenti, è prevista la trasformazione delle aree funzionalmente all'insediamento di attività terziarie e altre compatibili con le funzioni caratterizzanti.

Le previsioni di cui alla presente scheda si applicano al decadere della convenzione in essere o in caso di riconvenzionamento. La corresponsione dello standard di qualità (contributo aggiuntivo) è stata già assolta in attuazione degli obblighi connessi alle previsioni previgenti.

Destinazioni d'uso

Attività terziarie e di servizio così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, residenziali e terziarie non previste dal presente articolo, i centri commerciali, le grandi e le medie strutture di vendita se organizzate in forma unitaria assimilabili agli stessi, come definite al punto 4.2.1 della DGR 8/5054 del 04/07/2007 e della DGR 10/11093 del 2013.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 5.313 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,23 mq/mq
- Altezza massima: 6,00
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 1.200 mq
- Volume (valore indicativo): 3.600 mc
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Lo standard urbanistico indotto non è dovuto in relazione alle cessioni di cui alla convenzione urbanistica registrata a Bergamo il 30 luglio 2019 al n. 7772, serie 1T.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”

Lo standard di qualità aggiuntivo non è dovuto in quanto le previsioni in oggetto si intendono già compensate con la cessione delle aree di cui alla convenzione urbanistica registrata a Bergamo il 30 luglio 2019 al n. 7772, serie 1T.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

Prescrizioni VIInC (prot. prov. N. 67738 del 15/10/2024)

Il progetto attuativo deve prevedere l'attestazione delle trasformazioni nella porzione meridionale del perimetro dell'ambito, mantenendo libero il varco esistente tra i fronti stradali della SP49.

In sede di attuazione delle previsioni è necessario altresì prevedere la riqualificazione ecologica della copertura vegetale esistente mediante eradicazione delle specie alloctone e sostituzione delle stesse con essenze autoctone.