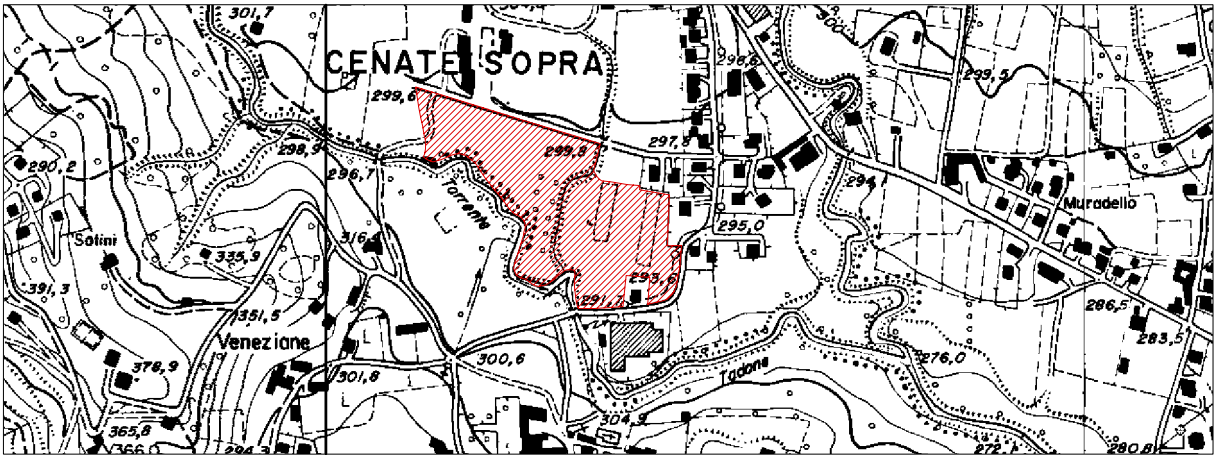


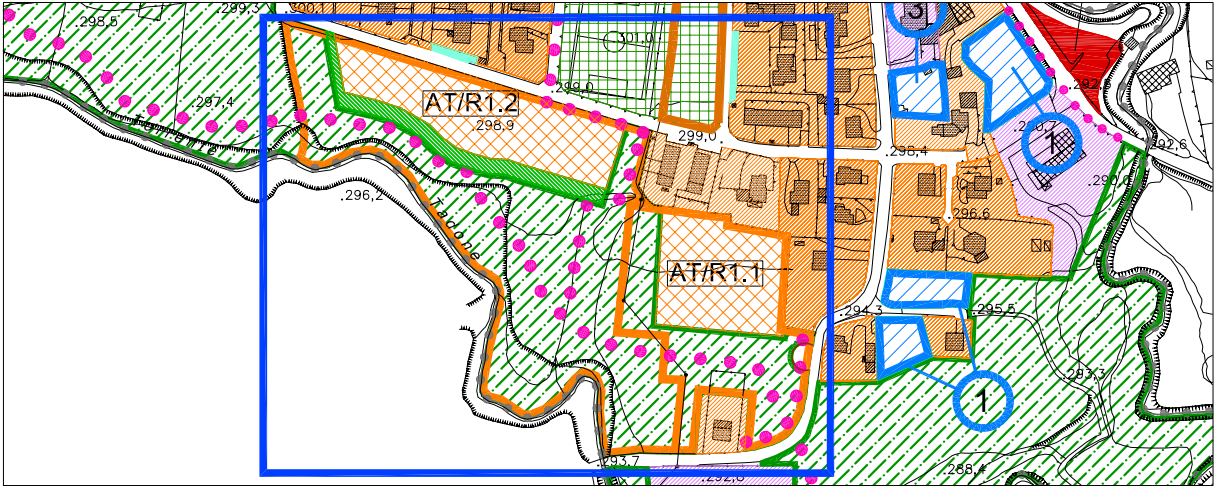
1. Localizzazione

Gli Ambiti sono collocati al margine sud del Comune, verso il confine con Cenate Sotto, tra via Donizetti a monte e il torrente Tadone a valle.
Costituiscono l'ampliamento a meridione del quartiere Verde Lido, sviluppatosi nell'ultimo trentennio a sud della Strada provinciale n.65.
Interessano porzione della vasta piana perifluviale che caratterizza la confluenza tra il Tadone e il Calchera.
Sono ben serviti dalla viabilità esistente e facilmente infrastrutturabile, essendo la zona dotata di tutti i servizi a rete.

2. Riferimenti cartografici



Estratto CTR - scala 1.10.000



Estratto Tavola delle previsioni di piano - scala 1.5.000

3. Strumento attuativo

Piano attuativo esteso all'intero comparto o n. 2 Piani autonomi relativi a ciascun sottocomparto.

4. Destinazione d'uso (art. 5 delle NTA del Piano delle regole)

- destinazione principale: residenza (R)

5. Edificabilità

	AT/R1.1	AT/R1.2
- superficie ambito:	mq. 13.508,00	mq. 34.245,00
- superficie edificabile:	mq. 6.295,00	mq. 8.192,00
- superficie lorda di pavimento predefinita:	mq. 1.530,00	mq. 3.870,00
- piani agibili:	n. 2	n. 2
- superficie coperta massima (30% della superficie edificabile):	mq. 1.888,50	mq. 2.457,60
- superficie permeabile minima (30% comprensivo del verde pubblico di comparto):	mq. 1.888,50	mq. 2.457,60
- distanze:	art. 4 - NTA del PdR	art. 4 - NTA del PdR
- abitanti di teorico insediamento (1ab/50mq SLP):	n. 31	n. 77

6. Servizi di competenza

- dotazione complessiva : mq. 6.600 (R1.1) mq. 23.957 (R1.2) (aree a verde pubblico comprese nel perimetro d'Ambito)
- dotazione non monetizzabile: non è prevista monetizzazione
- dotazione aggiuntiva per compensazione urbanistica : 1 posto auto (da mq. 18) per ogni 75 mq di SLP

7. Vincoli o prescrizioni sovraordinati

- Paesaggistico (D.lgs 42/06)	
fiumi:	sì
boschi:	no
- SIC Valpredina e Misma:	no
- Aree di elevata naturalità (art. 17 NA del PTRP):	no
- Idrogeologico:	no
- Cimiteriale:	no

8. Fattibilità geologica

- classe di fattibilità: 3-4
- fattore di sismicità: H2

9. Previsioni di PTCP (Organizzazione del territorio e sistemi insediativi - Quadro strutturale)

- ambiti definiti dalla pianificazione locale:	
- ambiti di primo riferimento (art.93):	sì
- ambiti di opportuna istituzione di Plis (art.71):	no
- versanti boscati (art.57):	no
- versanti delle zone collinari e pedemontane (art.59):	no
	sì

10. Prescrizioni attuative

10.A Prescrizioni di carattere generale

- in sede il progetto di Piano Attuativo relativo a ciascun sottocomparto occorre prevedere la realizzazione, a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria e/o onere compensativo, la realizzazione delle opere pubbliche rispettivamente descritte ai successivi punti 10.B/10.C; le relative caratteristiche tecniche e progettuali devono essere definite/concordate con l'Amministrazione Comunale;
- il progetto di Piano attuativo relativo a ciascun sottocomparto dovrà essere corredato da specifico Studio previsionale del Clima acustico, redatto a termine dell'art. 8.3 della L 447/95;
- stante che l'Ambito di trasformazione ricade internamente/parzialmente sotto la disciplina dell'art. 59 delle NdA del PTCP relativo alle zone classificate "versanti delle zone collinari e pedemontane", dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze eventualmente esistenti; qualsiasi tipo d'intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi e gli elementi di particolare interesse ambientale (artt. 58-59 delle NdA del PTCP);
- in sede di progettazione di ciascun Piano attuativo, e di successiva esecuzione degli interventi sia urbanizzativi che edificatori, dovranno essere rispettate - se ed in quanto dovute - le indicazioni di tutela dei pozzi idrici adibiti al consumo umano previste dallo Studio geologico del territorio comunale ed in particolare le disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella DGR n.VII/12693 del 10 aprile 2003 e i divieti riportati nell'art. 94 del DLgs 152/2006.

10.B Prescrizioni relative all'Ambito AT/R1.1

- Le opere pubbliche di competenza sono: realizzazione della rotatoria stradale su via San Carlo Borromeo; dei parcheggi di uso pubblico di competenza; di un percorso ciclopeditone interno all'Ambito, ad interconnessione con il finitimo Ambito di trasformazione AT/R1.2; di un tratto di marciapiedi lungo via San Carlo Borromeo, che congiunga la rotatoria con il marciapiedi esistente a nord. Le strade (rotatoria esclusa) ed i parcheggi realizzati internamente all'Ambito AT/R1.1, ancorché scomputati, devono essere assoggettati all'uso pubblico, mantenendo in capo agli operatori le relative manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- l'area a verde pubblico dovrà essere posta in contiguità/continuità con il verde pubblico dell'adiacente Ambito e avere una superficie unitaria non inferiore a mq 6.600; il collegamento viario tra la nuova rotatoria su via San Carlo Borromeo e la zona deputata all'edificazione, come altresì i parcheggi di compensazione, potranno anche essere realizzati all'interno dell'area da destinare a verde pubblico, fermo restando le caratteristiche e la dimensione della stessa sopra specificate;

10.C Prescrizioni relative all'Ambito AT/R1.2

- Le opere pubbliche di competenza sono: realizzazione di percorso ciclopeditone all'interno dell'area a verde pubblico; sistemazione a "parco agricolo" dell'area a verde pubblico;
- l'area a "verde privato inedificabile", individuata a contorno della zona deputata all'edificazione, è da disciplinare nel rispetto dei disposti dell'art. 39 quater delle NTA del Piano delle regole.
- il progetto del Piano attuativo dovrà dar conto della compatibilità dell'intervento con la mappatura del *Rischio alluvioni* (direttiva 2007/60/CE - Dlgs 49/2010), redatta dalla Regione Lombardia; ciò in relazione al fatto che l'Ambito stesso parrebbe parzialmente associato ad uno scenario di rischio frequente di esondazione (tempo di ritorno 20-50 anni) del reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM);
- in ottemperanza al progetto predisposto dalla Provincia di Bergamo denominato "Arco verde" (ancorché al momento privo di efficacia operativa), si prescrive: di mantenere il più possibile la vegetazione esistente a margine del torrente Tadone ed eventualmente potenziarla al fine di limitare il disturbo fra le due tessere edificabili adiacenti; di introdurre alcune attenzioni nella progettazione delle aree di trasformazione localizzate nell'Ambito, al fine di non chiudere il corridoio ecologico (porre attenzione ai margini, evitare la realizzazione di reti di confine, mantenere le siepi esistenti ed introdurne di nuove); di incentivare e/o prescrivere la rimozione delle reti e degli orti lungo i corsi d'acqua che chiudono il passaggio del corridoio ecologico; di utilizzare, ove possibile o necessario, un "ecodotto" (come proposto dall'Abaco riportato nel progetto dell'Arco verde) per superare l'intersezione del sentiero esistente con il torrente Tadone.

11. Linee guida per la progettazione

In sede di progettazione urbanistica ed edilizia relativa a ciascun sottocomparto si dovrà tenere conto della valenza ambientale del sito.

Particolare attenzione dovrà essere posta al tema del verde pubblico, che costituisce una rilevante porzione del Parco del Tadone, e del rapporto che verrà ad instaurarsi tra gli insediamenti e l'incisione del torrente.

La rete dei percorsi ciclopedonali, il cui tracciato previsto dalla planimetria di DdP è indicativa, dovrà relazionare il campo sportivo a nord e le restanti porzioni del Parco ad est e ovest.

L'attrezzatura del Parco, che deve in ogni caso essere a basso impatto ambientale, va fatta rientrare nelle opere di urbanizzazione secondaria di comparto; allo stesso scopo, se del caso, può essere finalizzato anche il contributo sul costo di costruzione.

Dovrà essere approfondito il tema della mitigazione ambientale, da perseguire con impianti di essenze arboree autoctone di alto fusto, corredando il progetto urbanistico di specifico studio predisposto a cura di tecnico paesaggista.

E' fortemente consigliato l'uso di tecnologie costruttive a basso impatto ambientale ed a alta efficienza energetica.