

Ambiti di Trasformazione
Ambito di trasformazione residenziale ATR 3

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 3

L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio sovrastante la zona di via Roncaglia, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla vicinanza al nucleo antico di Bondo. Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene riproposto dal D.d.P. con riduzione della volumetria ammissibile e della superficie destinata all'edificazione.

Superficie territoriale: mq 3.392

Indice edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e ben percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto.

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 100 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 500 m) richiede, altresì, l'individuazione di soluzioni progettuali in grado di garantire il rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi.

Destinazione principale: residenziale

Destinazione esclusa: produttiva, commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture

Strumento previsto: Piano attuativo

Altri parametri

(per le definizioni cfr. norme del Piano delle Regole)

Avpe 20%

H max 8,5 m

Rc max 40%

Caratteristiche ambientali

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata (Avpe), arretrando l'edificazione in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano collocate verso la campagna e dotate di vegetazione.

La progettazione del verde, pubblico e privato, dovrà riprendere i tratti caratteristici del paesaggio rurale locale nel rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi. Anche in considerazione della prossimità alle cenosi vegetazionali del Parco e del S.I.C., è vietato l'utilizzo di specie esotiche o con possibile grado di infestazione.

Morfologia

Il disegno dei nuovi edifici, le funzioni previste ed il rapporto spazi aperti/edificato dovranno armonizzarsi in modo ordinato e organico con l'esistente (intendendo con ciò sia "l'edificato" che "il naturale").

Al fine di una corretta armonizzazione con il contesto, l'edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente verso il consolidato esistente (porzione ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali.

Verifica accessibilità

Allo stato attuale, l'accessibilità è garantita da via Roncaglia, che raggiunge l'ambito in corrispondenza del punto mediano del lato ovest.

Lungo il lato nord-ovest è prevista la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Ronchello e via Legnaro, definita dal PGT quale opera strategica al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità

all'intera zona, superando i pesanti condizionamenti attualmente generati dall'attraversamento del nucleo antico di Bondo.

Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse

Gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- il conseguimento, per i nuovi edifici, della certificazione in classe energetica B, come definita ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

Altre disposizioni

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Gli strumenti attuativi, contenenti la definizione di dettaglio delle misure di mitigazione sopra descritte, dovranno essere trasmessi, all'Ente gestore Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.

E' fatto obbligo di mantenere e valorizzare, compatibilmente con le prescrizioni di carattere idrogeologico, il filare arbustivo-arboreo presente in corrispondenza del lato sud dell'ambito. Dovrà essere prestata particolare attenzione al corpo idrico, appartenente al reticolo idrico minore, che interessa l'ambito, sia tenendo conto degli aspetti legati al tema della polizia idraulica ed, in particolare, all'inedificabilità delle fasce di rispetto sia curandone la valorizzazione anche dal punto di vista ecologico, compatibilmente con le esigenze funzionali dell'alveo e nel rispetto del regolamento di polizia idraulica.

Dovranno essere previste adeguate misure di risistemazione e valorizzazione ambientale del percorso storico per la zona dei Tezzi, che costeggia il lato sud-ovest dell'ambito.

Il piano dovrà prevedere che su quattro unità immobiliari residenziali realizzate (o frazione) almeno una abbia una superficie utile non inferiore a mq 50.