

Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 4

L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio sovrastante la chiesa parrocchiale di Gandellino, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla vicinanza al nucleo antico di Gandellino. Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene parzialmente riproposto dal D.d.P. limitandone l'estensione territoriale e riducendone la volumetria ammissibile e la superficie destinata all'edificazione.

Superficie territoriale: mq 6.996

Indice edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle (seppur in gran parte occultato dall'ingombro delle strutture parrocchiali) impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto.

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 150 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 250 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 nord-ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e rapportarsi in modo adeguato con il limitrofo edificio religioso.

Verifica accessibilità

Allo stato attuale, l'accessibilità risulta garantita da via Costa Magra che costeggia gran parte del lato occidentale dell'ambito.

Ambiti di Trasformazione
Ambito di trasformazione residenziale ATR 4

La rete di viabilità interna dovrà garantire la possibilità di raggiungere il lato nord-est (in corrispondenza del mapp. 4192 esterno all'ambito) al fine di garantire l'accessibilità all'edificio residenziale esistente a monte dell'ambito.

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 il filare arboreo-arbustivo presente in corrispondenza del corpo idrico lungo il lato nord-est dell'ambito. Compatibilmente con le esigenze funzionali dell'alveo e nel rispetto del regolamento di polizia idraulica, dovranno essere valorizzate e/o ripristinate le fasce di vegetazione ripariale, caratterizzate da duplice funzione idrogeologica (filtro dei solidi sospesi, stabilizzazione delle sponde...) ed ecologica (ruolo connettivo tra i diversi habitat).

Poiché tale corpo idrico appartiene al reticolo idrico minore, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti legati al tema della polizia idraulica ed, in particolare, all'inedificabilità delle fasce di rispetto.

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