

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. Coordinamento delle azioni urbanistiche
2. Ridurre il consumo di suolo
5. Integrazione tra le diverse attività
7. Migliorare i servizi dei nuclei minori
8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
10. Salvaguardare i corsi d'acqua

L'intervento deve dialogare con le qualità del paesaggio geografico del Brembo assicurando la riqualificazione e l'accessibilità pubblica delle sponde del Fiume sino a raggiungere la chiesa di San Marco, i cui spazi di pertinenza dovranno essere adeguatamente valorizzati.

Le aree per servizi previste potranno ospitare attrezzature e servizi di interesse collettivo. L'Ambito di Trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 8.650 mq

Volume di primo riferimento (V): 9.310 mc

Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale

complementare: sistema dei servizi

INDIRIZZI ATTUATIVI

-L'inserimento dei fabbricati dovrà essere attento all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica, considerando il rapporto con il Fiume Brembo e il relativo sistema di aree spondali come l'elemento più significativo per la definizione della proposta planivolumetrica.

-Dovrà essere realizzato un percorso di fruizione pedonale e ciclabile accessibile al pubblico lungo tutta la sponda del Brembo a partire da nord dagli spazi pubblici esistenti sino a raggiungere la chiesa di San Marco, i cui spazi di pertinenza dovranno essere adeguatamente valorizzati, accessibile direttamente anche da Via San Clemente.

- la rete ciclopedonale dovrà essere connessa con la dorsale ciclabile di Via San Clemente.

-L'intervento riferito all'ambito 3 dovrà, prima di formulare la proposta planivolumetrica definitiva, verificare le condizioni vegetazionali e l'assetto paesaggistico del luogo, salvaguardando eventuali strutture e impianti del paesaggio tradizionale ancora presenti. Al fine di salvaguardare la sezione trasversale dell'elemento di primo livello della RER costituito dal Brembo, l'allineamento verso fiume dei fabbricati di progetto non potrà sopravvivere quello dei contigui fabbricati esistenti.

-Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.

-L'intervento dovrà individuare le aree per servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate, nonché garantire le aree permeabili richieste, all'interno del perimetro. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.

L'insediamento di attività commerciali di vicinato al piano terra e di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq non concorre nel calcolo fabbisogno di servizi (se assoggettati a vincolo almeno decennale trascritto).

-Nelle aree denominate di "riqualificazione ecologica" connesse con apposito simbolo sull'estratto del DP (alla pagina seguente) si dovrà procedere, a carico dei promotori della trasformazione, alla formazione di servizi ecosistemici e di riqualificazione ecologica attraverso la piantumazione e/o la formazione di sistemi naturali drenanti (quali, a mero titolo esemplificativo rain garden - bioswales) finalizzati alla ricomposizione della rete ecologica comunale.

La formazione di servizi ecosistemici con la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica sulle aree indicate, qualora corredata da impegno alla manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Le aree di riqualificazione ecologica interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica riferita all'intervento. Le aree non possono ospitare opere di urbanizzazione primaria né essere recintate o pavimentate.

-Il progetto dovrà rispettare le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

-In base alla normativa in vigore, non si potrà realizzare alcun intervento se non previo assenso dei progetti edificatori rilasciato dall'Ente gestore la linea di trasporto di energia elettrica.

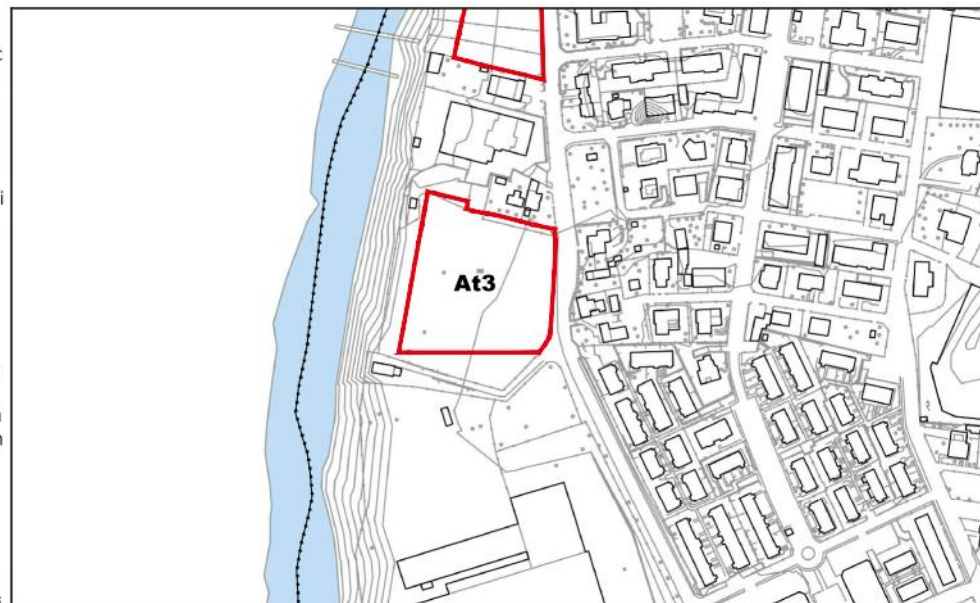
-Dovrà essere prevista una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria di primo riferimento destinata a segmenti speciali della popolazione (quali giovani coppie, anziani) anche con tipologie edilizie innovative, secondo criteri da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione potrà richiedere, in luogo della realizzazione totale o parziale degli interventi in edilizia convenzionata, l'equivalente economico del plusvalore immobiliare risultante, da realizzare in opere o monetizzato.

-Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

POTENZIALITA' INCREMENTALI

In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriori rispetto a quanto indicato nelle condizioni di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino ad un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume soggetto destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

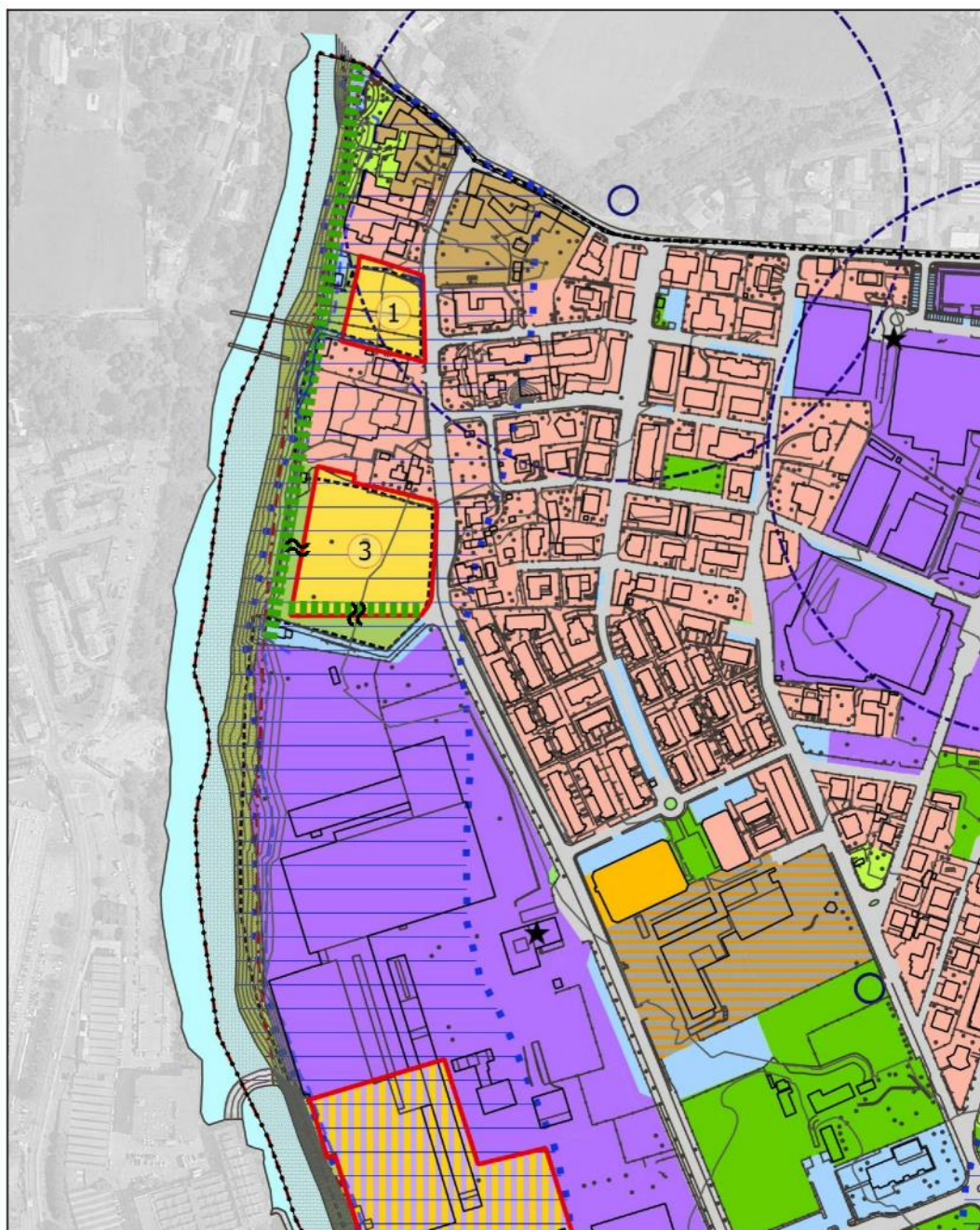
At3

Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale
..... Perimetro centro abitato

Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

Ambiti del Piano delle Regole

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito del Centro di Interscambio
- Ambito multifunzionale di Briolo

Sistema ambientale/agricolo

- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici, aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

Ambiti del Piano dei Servizi

- Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- Area per il Mercato settimanale
- Centrale idroelettrica

Elementi prevalenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

Sistema dei vincoli

- classeIV di fattibilità geologica
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale
- Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

Strade e reti di mobilità attiva

- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Riqualificazione intersezioni

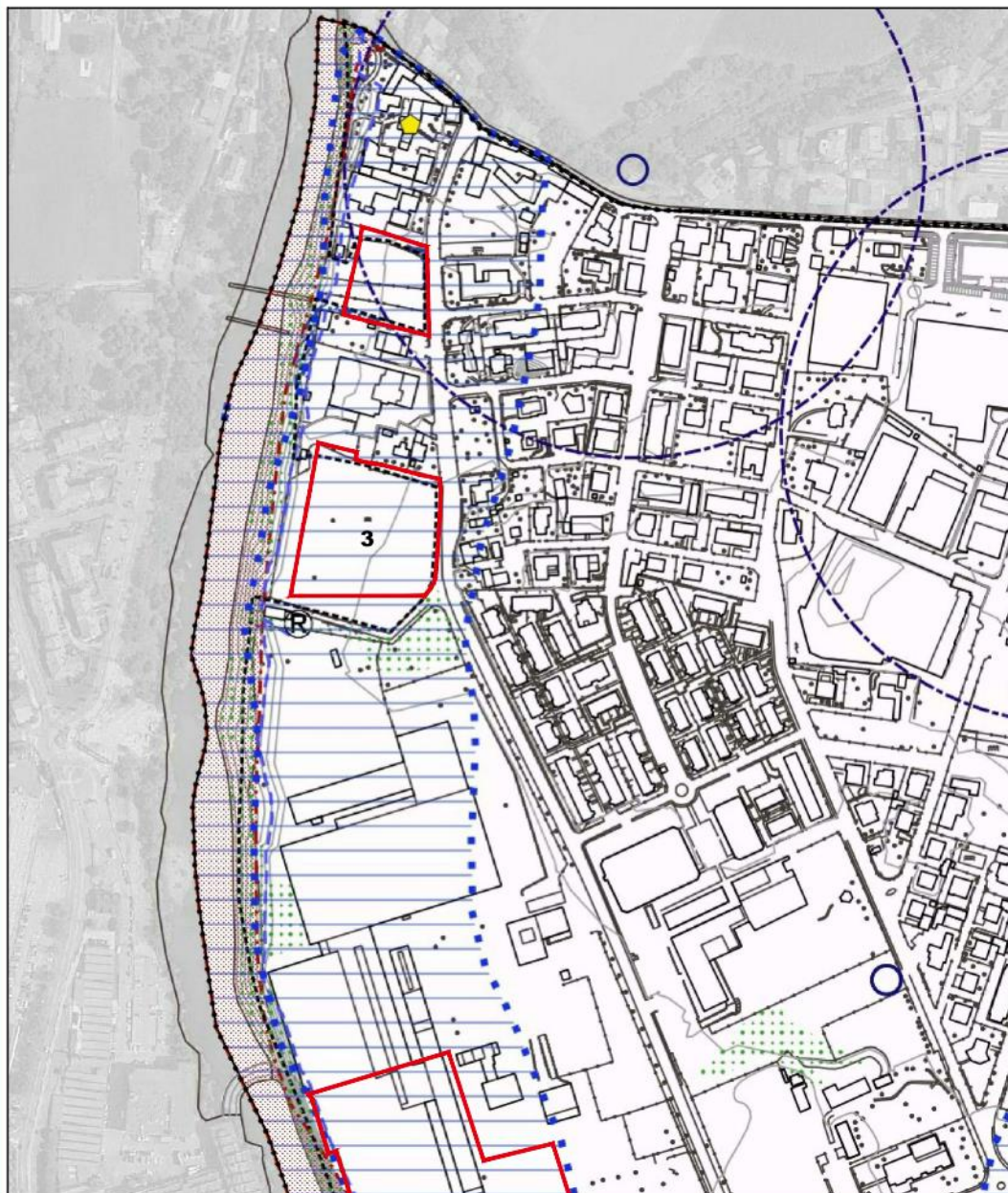
Localizzazione interventi di riqualificazione ecologica

At3

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro
Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale

vincoli paesistici

Beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

--- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Ritrovamenti archeologici

--- Ritrovamenti archeologici areali

vincoli ambientali

Boschi - PIF Provincia di Bergamo

--- Boschi

Siti bonificati e contaminati D.Lgs 152/2006

★ Sito bonificato

★ Sito contaminato

vincoli infrastrutturali

..... Perimetro centro abitato

--- Fascia di rispetto cimiteriale

--- Fascia di rispetto ferroviaria

--- Fascia di rispetto stradale

--- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

vincoli idrogeologici

Studio geologico

--- Fattibilità geologica - classe IV

--- Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale

--- Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore

Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

--- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

--- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

/// R3

/// R4