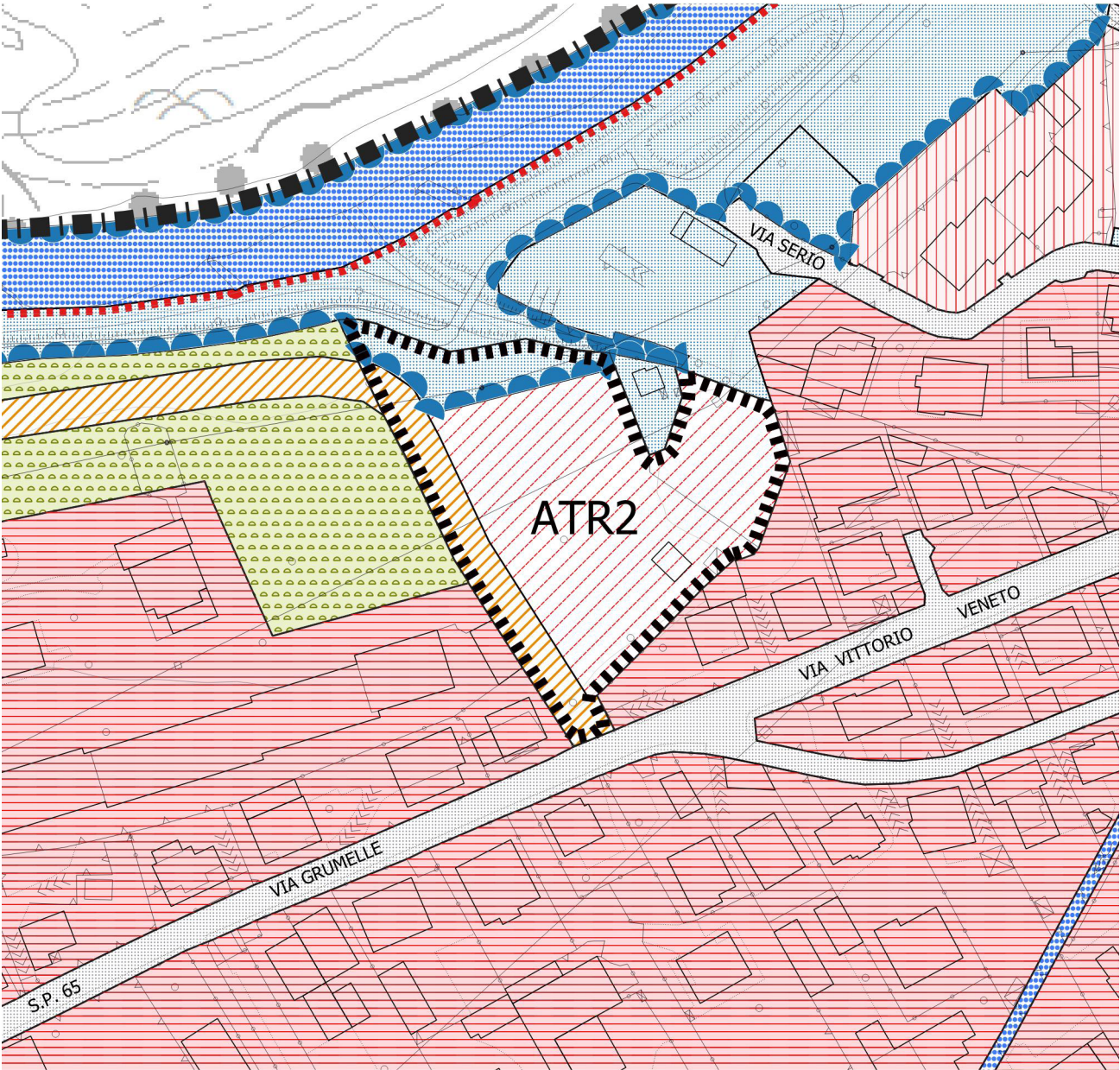


ATR 2 - VIA GRUMELLE



- Confine comunale
- Perimetro ambiti di trasformazione
- ATR - Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- Tessuto urbano consolidato
- B1 - Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento a edificazione intensiva
- B2 - Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento a edificazione estensiva
- VP - Ambiti di verde privato
- Aree normate dal Piano dei Servizi
- Aree per la viabilità esistente
- Aree per la viabilità in progetto
- PLIS NaturalSerio
- IDRO - Area patrimonio idrico di superficie

LOCALIZZAZIONE

Il presente comparto, con accesso da Via Grumelle, si colloca nelle aree più prossime al Fiume Serio in diretto rapporto con il PLIS Naturalserio.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 5.118

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità fondiaria. IE= 0,30 mq/mq

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 9,00 metri;

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: Terziario, direzionale, commerciale (solo negozi di vicinato) servizi privati e pubblici, artigianato di servizio;

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

IPT = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento del tessuto residenziale; realizzazione di parte della strada di completamento tra via Grumelle e via Crespi; ampliamento del Plis Naturalserio

Eventuali problematiche da risolvere: accessibilità e nuova viabilità;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Nel rispetto delle disposizioni della RER e delle prescrizioni Provinciali di cui al parere di Valutazione di Incidenza del nuovo PGT, dovranno essere attuate misure di mitigazione volte a garantire la continuità ecologica del corridoio fluviale, in particolare prevedendo la conservazione degli spazi aperti e dei varchi tra le diverse lottizzazioni e qualificando dal punto di vista ecologico il verde pertinenziale e l'integrazione con interventi di rinaturazione compensativa finalizzati al miglioramento della funzionalità della rete ecologica comunale, in coerenza con quanto disposto dall'art. 29 delle NTA del PdR.

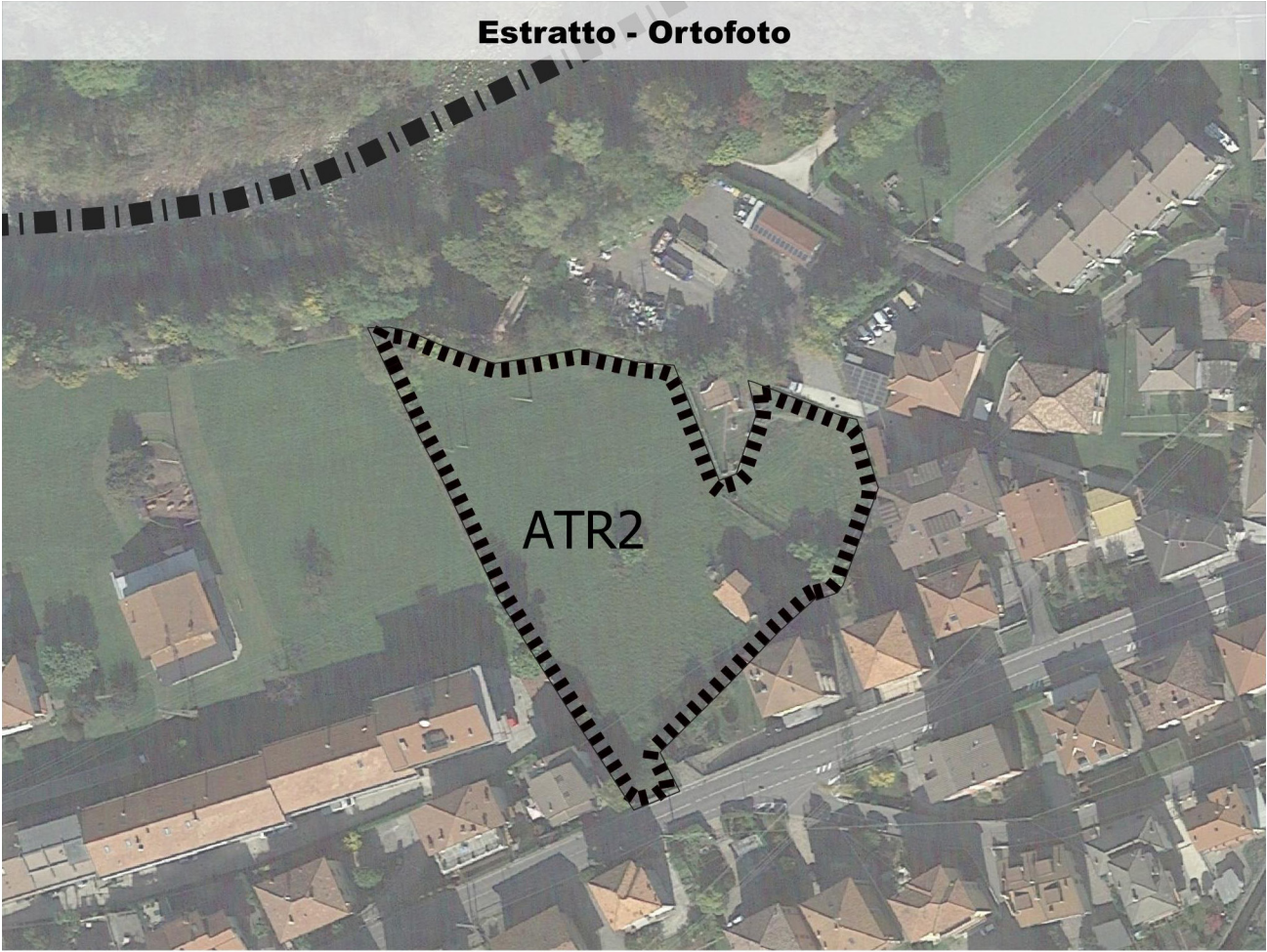
La progettazione dell'ambito di trasformazione dovrà garantire un'elevata dotazione di verde con funzione di connessione ecologica che dovrà privilegiare l'utilizzo di essenze autoctone, non allergeniche ed ecologicamente idonee al sito; dovranno inoltre essere previste fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite da alberi ed arbusti di diversa specie in grado di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica. Le barriere naturali avranno anche il compito di attenuare le eventuali molestie olfattive derivanti dalla presenza della vicina piattaforma ecologica comunale.

La tipologia dei nuovi edifici dovrà valutare prioritariamente la realizzazione di tetti verdi, l'individuazione di accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (recinzioni permeabili al passaggio, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti appetiti dalla fauna). La valutazione dell'idoneità di tali accorgimenti tecnici edilizi è demandata alla commissione del paesaggio, che dovrà esprimersi preliminarmente al rilascio dei relativi permessi abilitativi.

Ove possibile, lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione a contatto con aree naturali dovranno essere integrate specie vegetazionali autoctone non allergeniche finalizzate al mantenimento ed alla conservazione dei requisiti di biodiversità esistenti ed alle formazioni naturaliformi presenti. La pianificazione attuativa dovrà garantire la conservazione del corridoio ecologico rappresentato dal PLIS e dalle aree a verde privato vincolato previste dallo strumento urbanistico vigente, intervenendo, nel caso, a ricostruire le porzioni a "verde" ammalorate o in condizioni di sofferenza.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla presentazione di una relazione previsionale sul clima acustico.

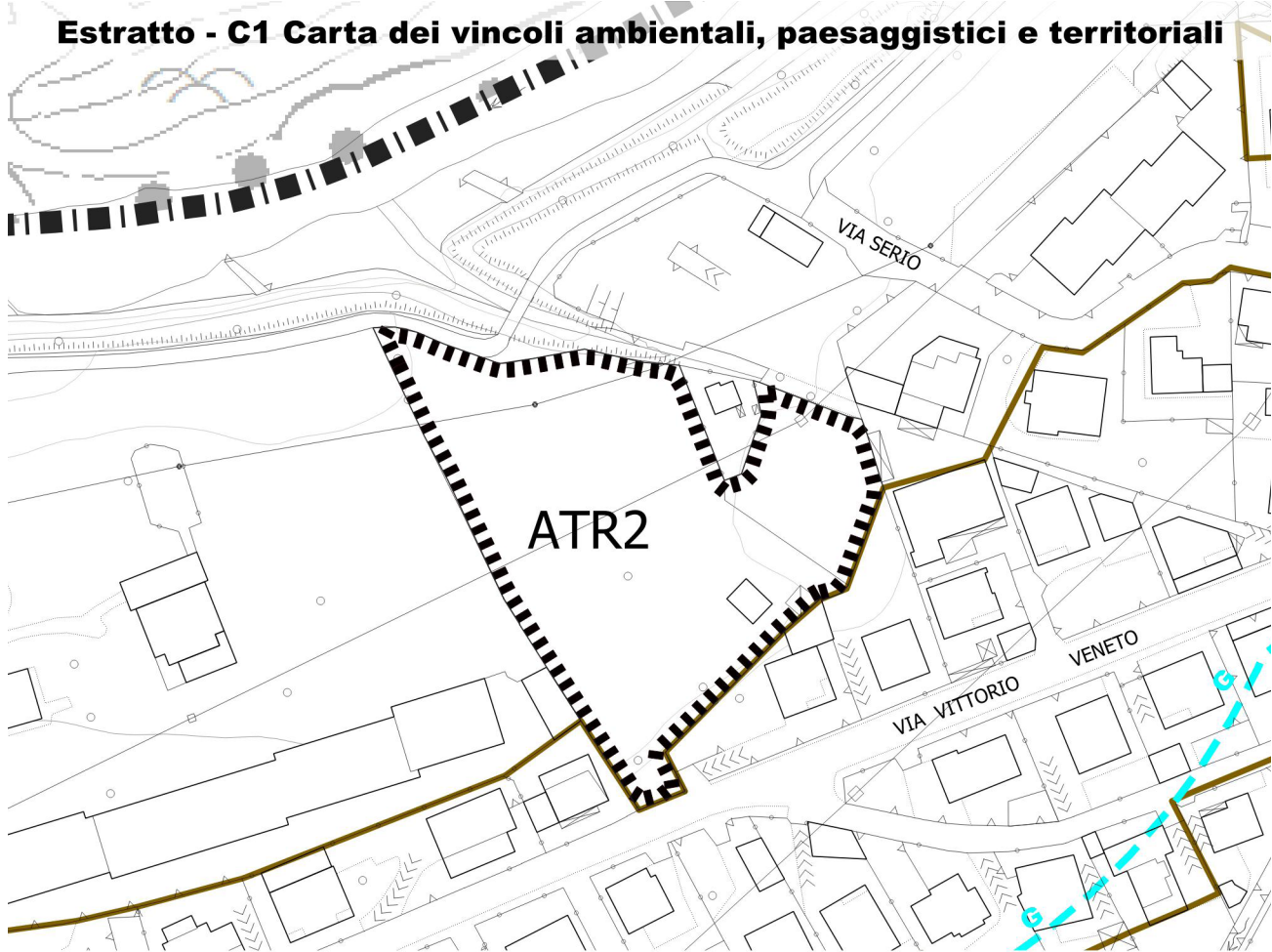
L'ambito ricade a ridosso di un tracciato viario storico e pertanto presenta potenziale rischio di ritrovamenti archeologici. I progetti di intervento dovranno dunque essere trasmessi alla competente Soprintendenza Archeologica per l'espressione del parere e la programmazione di indagini archeologiche preliminari.



— ■ — ■ — Confine comunale  Perimetro ambiti di trasformazione

NOTE

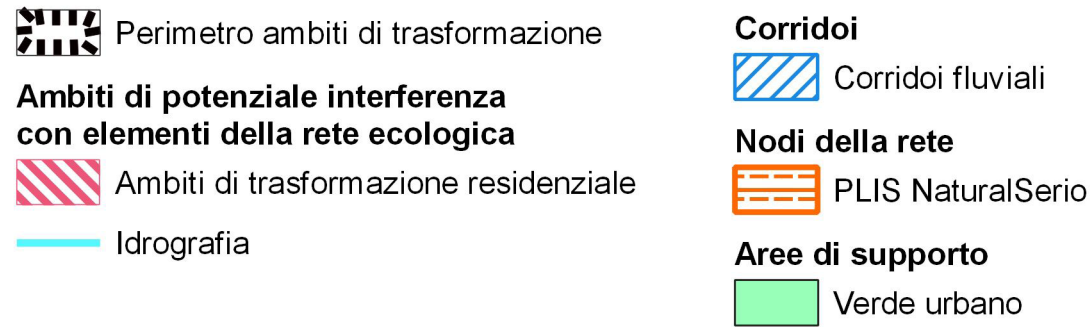
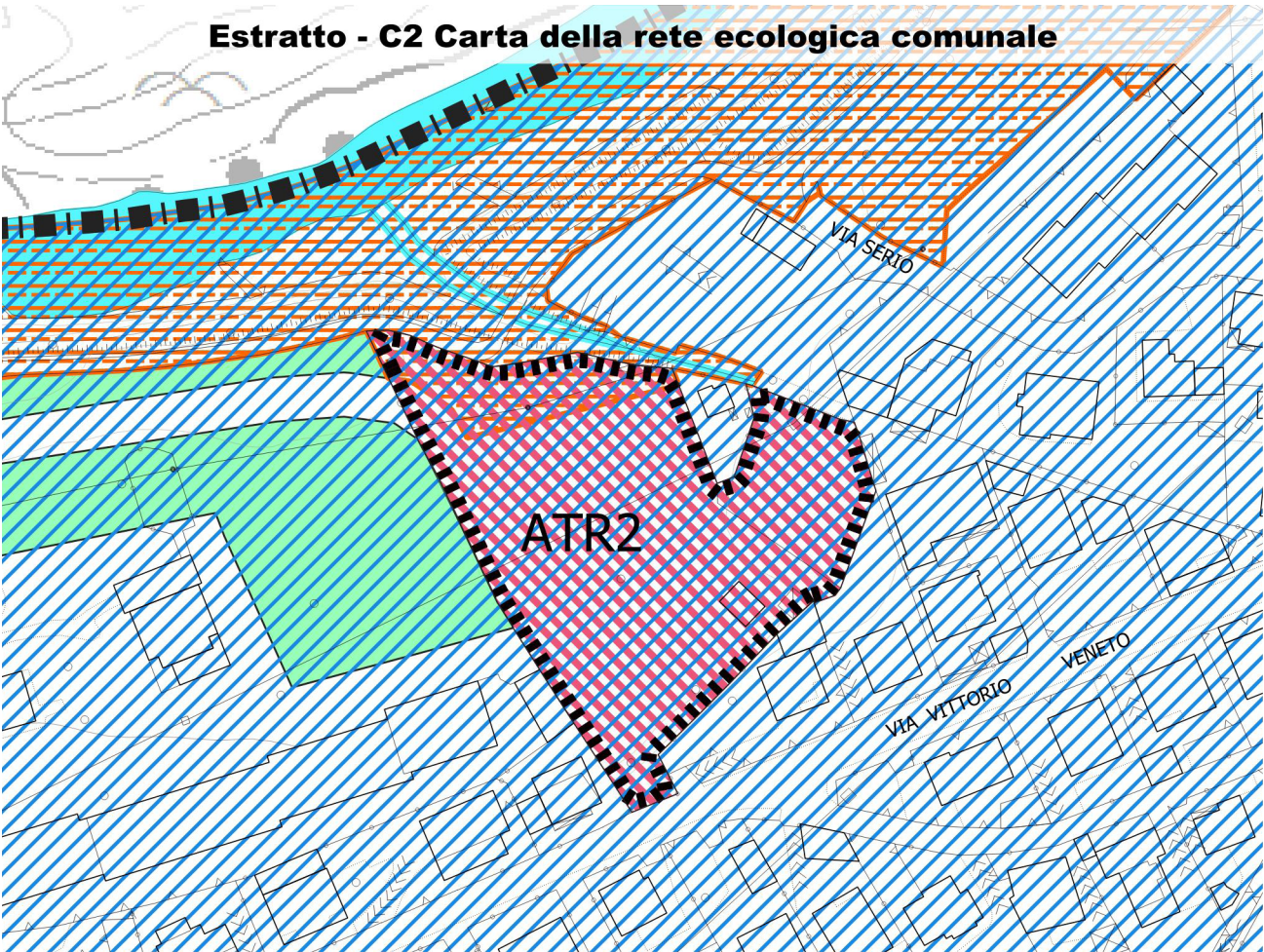
L'area risulta quasi completamente libera da edificazione preesistente.



 Perimetro ambiti di trasformazione  Ambito di rispetto dai fiumi
 Perimetro del centro edificato
ai sensi della legge 865/71 Art. 18 D.lgs 42/2004 art. 142 lettera c

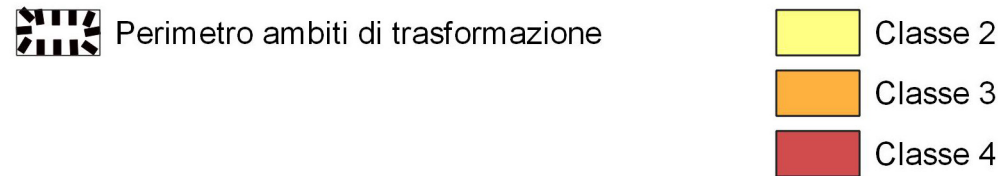
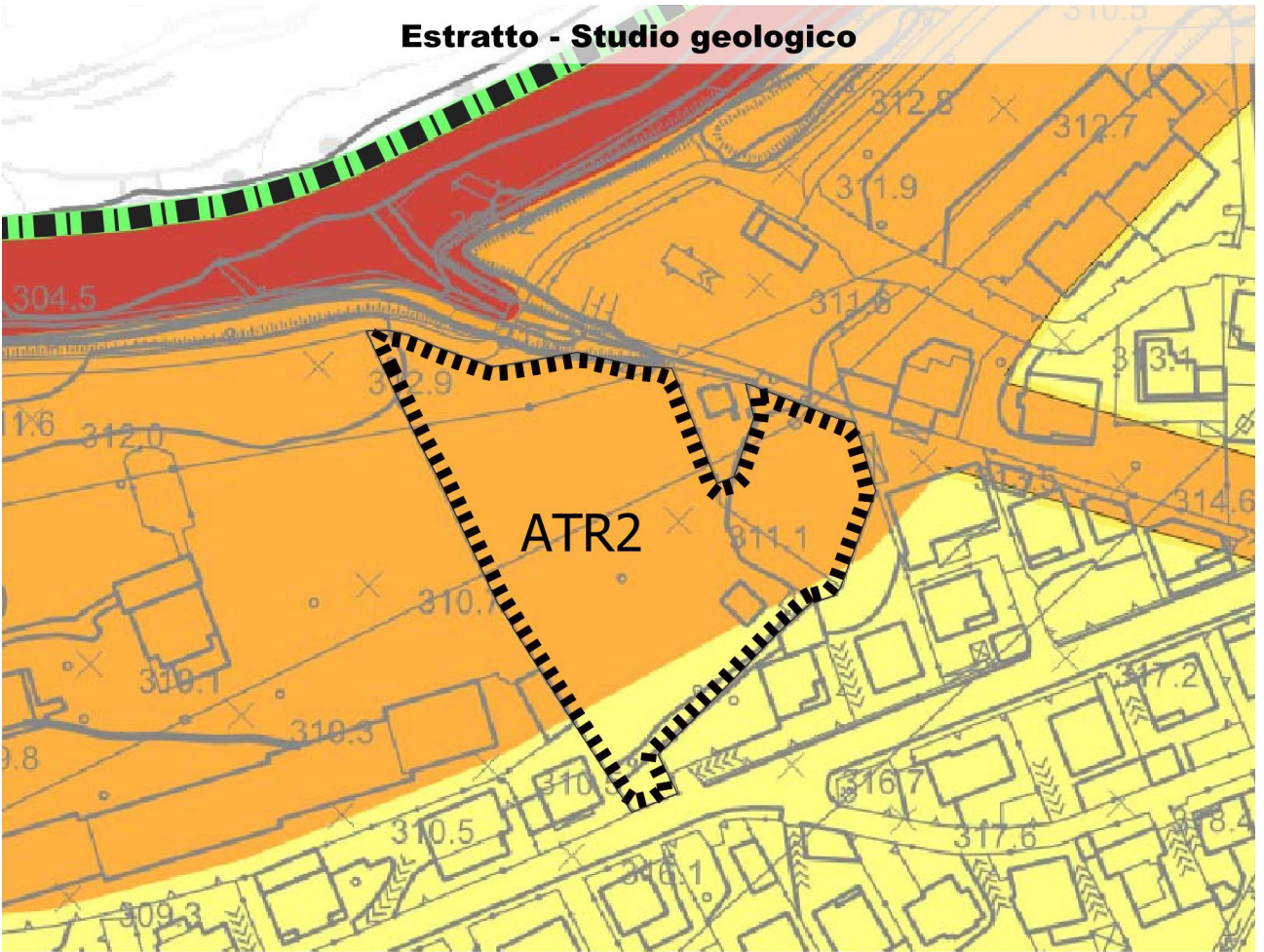
NOTE

L'ambito risulta interamente vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 art 142 lett. c) perchè interno alla fascia di 150 metri dalle sponde del fiume Serio.



NOTE

La presenza di vari elementi interessanti la rete Ecologica Comunale impone una progettazione attenta alla componente naturalistica ed ecosistemica, finalizzata a preservare la continuità del corridoio ecologico fluviale.



NOTE

L'ambito di trasformazione si trova all'interno della classe di fattibilità geologica 3 e in piccola parte all'interno della classe di fattibilità geologica 2.