

AT_3_16217

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01

INQUADRAMENTO

L'ambito si colloca nella zona centro-meridionale del territorio comunale, nella frazione di Villanuova, tra via Superiore e via Turchette, estendendosi su una superficie di 20.372 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene tramite via Turchette a ovest e via Superiore a sud-est.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- residenziali e di servizio alla residenza;
- commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato;
- terziarie-direzionali
- servizi.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

Slp = 0,30 mq/mq, di cui: 75% destinazione residenziale,
25% destinazione commerciale-terziaria-direzionale

Qt = 40%

H max = 8 m

Ds-C = 5,00 m

Ds-S = 7,50 m dal ciglio stradale

Ds-E = 10,00 m o in aderenza all'esistente

Parcheggi ≥ 1 mq ogni 10 mc edificati

L'intervento si attua mediante P.I.I. e può avere un ampliamento della volumetria fino ad un massimo del 10% senza determinare variante al Documento di Piano.

Abitanti teorici insediabili = 92

Modello organizzativo a basso impatto ambientale.

In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

INTERVENTI COMPENSATIVI

- L'attuazione dell'ARU01 è subordinata alla cessione di area dell'Ambito di Trasformazione dei Servizi ATS01.
- Garantire l'attuazione dei servizi per la città per generare il nuovo centro di Torre Pallavicina.
- Cessione dell'area per la realizzazione della strada.
- Realizzazione della nuova strada e delle opere di urbanizzazione primaria.

La nuova strada attraversante l'ambito dovrà avere una larghezza di 7 m, e avere da un lato un marciapiede di 1,5 m, dall'altro una banchina da 1 m e un percorso ciclopeditonale di larghezza 2,50 m.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati e realizzati considerando che l'ARU si inserisce in un Ambito di particolare interesse ambientale-paesistico in quanto ambito di contiguità al Parco Oglio Nord e dovranno essere compatibili con le prescrizioni e gli elementi di valore rilevati dal Piano Paesistico Comunale.

INDIRIZZI PROGETTUALI

La progettazione dovrà tener conto della presenza di un corso d'acqua (Fontana Brembilla) che attraversa il territorio orientale dell'ambito e della relativa fascia di rispetto di 10 metri, nonché della presenza nella parte settentrionale dell'ambito del vincolo di Salvaguardia delle captazioni idropotabili (D.Lgs. 152/06) in quanto zona di rispetto del pozzo presente a nord ($r = 200$ m).

La progettazione degli interventi dovrà inoltre essere compatibile con la classificazione attribuita dal PTCP a parte dell'area, che la individua come centro storico.

MISURE DI MITIGAZIONE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- **limitare il consumo di suolo agricolo, concentrando il più possibile le volumetrie in corrispondenza del suolo già trasformato, al fine di evitare la saldatura dell'urbanizzato;**
- **per la porzione settentrionale dell'ambito, conservazione dei varchi all'interno dell'insediamento e rafforzamento della connessione biologica, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone e recinzioni realizzate con la massima semplicità, integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna vertebrata;**
- gli edifici dovrebbero essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;
- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree, e si dovrà tener conto di quanto previsto dall'art. 6 del R.R. 2/06 in merito al risparmio idrico ed al riutilizzo della risorsa idrica;

- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si affaccia l'ambito;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- realizzare parcheggi privilegiando strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba, ecc.);
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- utilizzare materiali da costruzione locali tipici;
- rimandare a forme del costruito tradizionali al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche.