

AT_2_16218

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU2

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona centro-settentrionale del territorio comunale, a nord della strada statale, estendendosi su una superficie di circa 11.103 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da sud tramite via Fornaci (SS42) e da ovest per mezzo di via Sorte e via F.lli Cervi.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione Residenziale

St = 8.309 mq

It = 0,7 mc/mq

Rc = 30%

Sd = 30% SF

H_{max} = 8 m

Ab.teor.= 29

Intervento soggetto alla cessione di un'area a compensazione di mq 2.793 da cedere gratuitamente al comune per il potenziamento del sistema dei servizi comunali. Le aree di cessione verranno considerate nel calcolo degli standards urbanistici di cessione per l'attuazione del Piano Attuativo, senza però contribuire al calcolo della volumetria.

Dovrà essere reperito lo Standard urbanistico di 26,5 mq/ab.

Intervento è soggetto a realizzazione di standard qualitativi e/o compensativi da utilizzarsi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

INDIRIZZI PROGETTUALI

VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della presenza:

- del vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) su parte del territorio dell'ambito;
- della fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- della fascia di rispetto a protezione del nastro stradale;
- della classe di fattibilità geologica 4a su parte del territorio dell'ambito.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica il territorio dell'ambito come Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale, nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce a parte dell'area una sensibilità paesistica media.

Per gli interventi negli ambiti classificati dal PTCP quali "Versanti delle zone collinari e pedemontane" e disciplinati all'art. 59 delle NdA del PTCP stesso, dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici; dovranno inoltre essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE

- Cessione al Comune dell'area individuata nella tavola E04 come "area a compensazione";
- Realizzazione della strada interna di collegamento con via Sorte, comprensiva di percorso ciclopeditonale. La strada e il percorso ciclopeditonale dovranno essere realizzati in corrispondenza

del limite tra il lotto edificabile e l'area a compensazione. In prossimità della strada statale dovrà essere prevista un'ideale area di manovra (ad. es. una rotatoria) che consenta di invertire il senso di marcia e la risalita verso via Sorte.

- Riqualificazione sottopasso della Strada Statale SS42.

- Per qualsiasi intervento dovrà essere verificata l'assenza di pericolo connesso con eventuali frane – cadute massi – connesse con la presenza di un vecchio fronte di cava.

- Osservanza dei contenuti di cui alla nota della Provincia di Bergamo sulla post-gestione della discarica – Prot. 9.11/SC – agli atti del Comune dal 16/02/2013 al Protocollo n. 2062.

MISURE DI MITIGAZIONE SUGGERITE DALLA VAS:

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile tutti gli edifici devono 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 rigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua, sfruttando le acque meteoriche o di riciclo (acque saponate recuperate dagli scarichi dei lavabi e opportunamente filtrate) riducendo quindi il consumo di acqua potabile per irrigazione del giardino o per gli scarichi dei WC. L'azione si applica mediante lo stoccaggio ed il successivo utilizzo delle acque piovane ricadenti sulle coperture dei fabbricati. Il sistema consiste nel convogliare le tubazioni pluviali in vasche di stoccaggio completamente interrate, dotate di filtri e poste nelle vicinanze dell'abitazione. Si prevedono due possibilità di utilizzo dell'acqua meteorica: l'irrigazione dei giardini oppure il riutilizzo combinato anche per le cassette WC, la pulizia delle superfici, ecc. E' anche possibile realizzare impianti di raccolta e riutilizzo che "riciclino" l'acqua dei lavabi per gli scarichi dei WC.

- Prevedere delle fasce verdi con funzione di filtro tra le aree da edificare e gli spazi aperti circostanti.

- Prevedere un'ideale piantumazione dell'area a compensazione con funzione filtro e mascherante.

- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio e alla percepibilità/visibilità del territorio in cui si colloca l'ambito.

- Nella realizzazione di aree a verde pubblico e privato, privilegiare la scelta di specie vegetali autoctone.