

Adt n. 2 – Via Sarnico - Destinazione prevalentemente commerciale



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Finalità e obiettivi		
L'ambito interessa un'area incolta, attualmente in stato di abbandono, posto tra due insediamenti commerciali. La trasformazione costituisce conferma della previsione del PGT previgente, pur prevedendo una significativa riduzione delle volumetrie ammesse, che consentirebbe il completamento del comparto edificato a destinazione commerciale, posto al confine con il comune di Paratico e lungo la via Sarnico. Richiamando le finalità del piano previgente, sono previste adeguate opere di mitigazione ambientale lungo il confine del Parco Regionale Oglio Nord.		
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità		
L'ambito di trasformazione n. 2, è sito a nord del territorio comunale, lungo la strada provinciale di via Sarnico, ed è collocato tra due insediamenti commerciali esistenti. 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: Parco Oglio Nord (aree di iniziativa comunale); 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 0, assente; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 4, alta; Il limite nord confina con il comune limitrofo, mentre l'ovest confina con aree sottoposte a vincolo idrogeologico e fattibilità geologica 3 a. Il comparto 2 è inserito all'interno del perimetro del centro abitato di previsione e dei corridoi primari ad alta antropizzazione della RER.		
Indici e parametri edilizi		
ST	Superficie territoriale (mq)	10.650
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)	
V	Volumetria insediabile (mc)	
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	4.000
H	Altezza massima (m)	8,00
	Destinazioni d'uso principali	Commerciale: C.a, C.b, C.e, C.f Produttivo: P.b
	Destinazioni d'uso compatibili /complementari	Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d Servizi pubblici: S.P
	Destinazioni d'uso non ammesse	Residenza: R.a, R.b Commerciale: C.c, C.d, C.g Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.a, P.c, P.d, P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b
	Modalità attuative	Piano Attuativo
	Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico	<i>messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree naturali verso il fiume Oglio (minimo 1.250 mq)</i>
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere*, in modo da incrementare il verde di connessione presente ad ovest e delimitare la parte edificata. Anche lungo la via Sarnico e negli spazi a parcheggio, dovrà essere

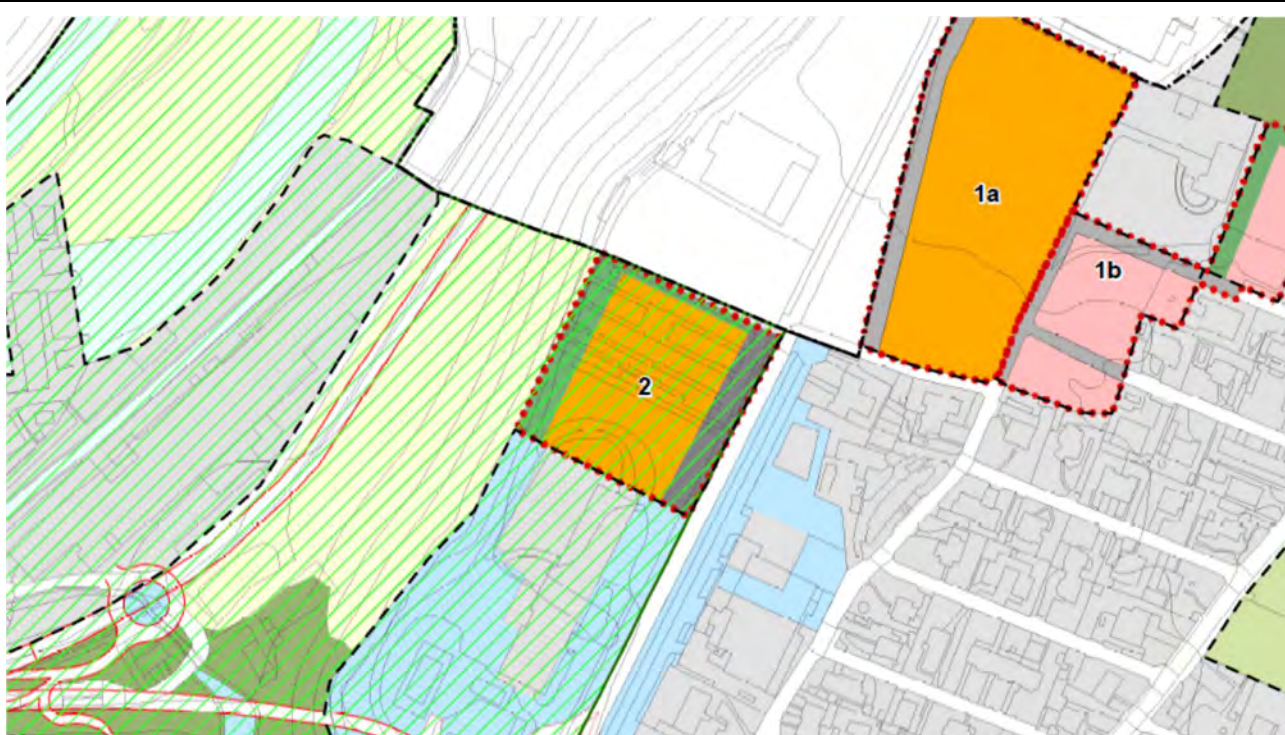
	prevista un'adeguata piantumazione (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). La fascia arborea prescritta dovrà essere in continuità con quella limitrofa posta ad ovest e eventuali recinzioni dovranno essere poste all'esterno di essa, verso l'ambito edificato. Ulteriori interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e negli elementi lineari di connessione di cui all'articolo 53 delle NTA e alle tavole 5 e 12 del PGT.
--	---



Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

L'edificabilità è consentita a fronte dell'introduzione di specifiche misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali inserite nel Parco Oglio Nord.

Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).



Schema direttore (masterplan)



L'ambito di trasformazione ricade all'interno del Parco Oglio Nord e nel corridoio ecologico primario altamente antropizzato in ambito montano; inoltre, confina con una connessione di previsione e con elementi lineari di possibile connessione; con un tratto stradale ad alta interferenza con il mosaico paesaggistico e ambientale. Pertanto, l'attuazione della trasformazione dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 6 delle NTA per la formazione della rete ecologica e prevedere piantumazioni con alberi e arbusti lungo almeno i margini dell'ambito.