

Adt n. 3 – Via Calepio - Destinazione prevalentemente residenziale



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale

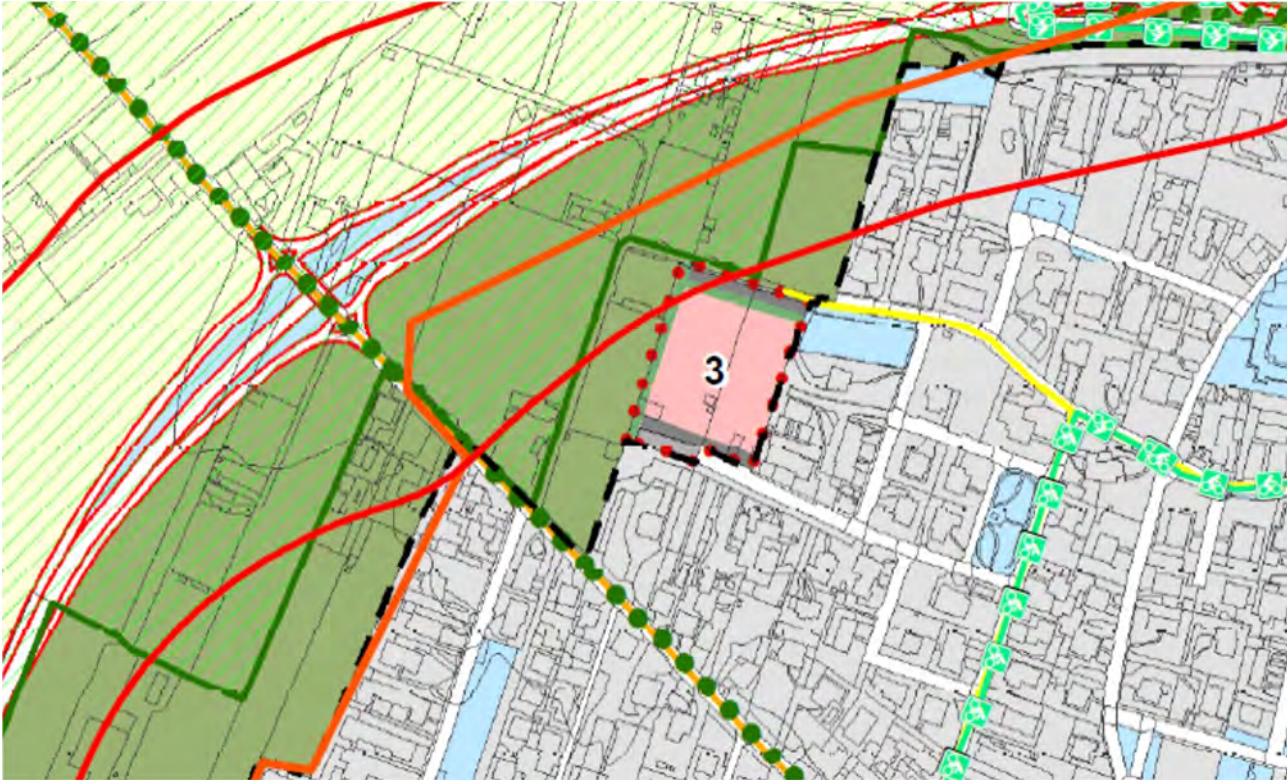


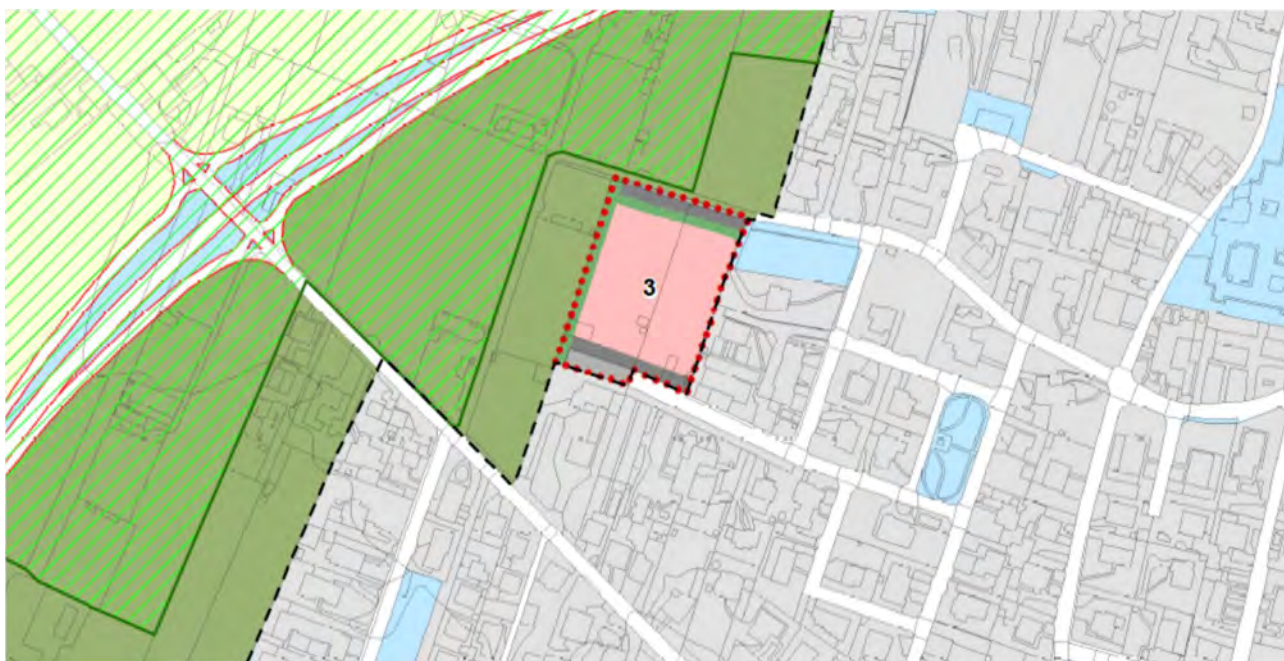
Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Finalità e obiettivi		
La trasformazione dell'area costituisce conferma di una previsione del PGT vigente, rispetto alla quale prevede una significativa riduzione dell'ambito. Il contesto territoriale circostante, risulta già edificato con insediamenti residenziali (lato sud-est), mentre a nord-ovest vi sono gli ambiti agricoli produttivi che si estendono verso l'asta del fiume Oglio. La trasformazione pertanto, oltre a consentire il completamento del comparto edilizio, introdurrà specifiche misure di mitigazione ambientale, da prevedere verso gli ambiti agricoli e quindi in particolare ai bordi dell'ambito stesso.		
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità		
L'ambito di trasformazione n. 3, è sito a nord-ovest del territorio comunale, lungo la via per Caleppio e via della Breda. 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: corridoi primari ad alta antropizzazione della RER; 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 3, medio; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 4, alto; Il comparto 3 è esterno al perimetro del centro abitato di previsione e confina a nord-ovest con il Parco Oglio Nord.		
Indici e parametri edilizi		
ST	Superficie territoriale (mq)	6.345
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)	0,80
V	Volumetria insediabile (mc)	5.076
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	
H	Altezza massima (m)	7,50
	Destinazioni d'uso principali	Residenza: R.a
	Destinazioni d'uso compatibili /complementari	Direzionale: D.b Commerciale: C.a Produttivo: P.b Servizi pubblici: S.P
	Destinazioni d'uso non ammesse	Residenza: R.b Direzionale: D.a, D.c, D.d Commerciale: C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, 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 agricole</i>
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'ambito è in adiacenza all'urbanizzato lungo il lato sud ed est, all'agricolo sui lati nord e ovest, in tali zone la fascia mitigativa dovrà essere costituita da specie arbustive sufrutticose e arboree in una composizione mista e larghezza minima di 10 m, tale da rappresentare un elemento di connessione con l'area agricola del

		Parco adiacente. La fascia verde dovrà essere accessibile e non presentare recinzioni lungo il lato nord e ovest. 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. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, alla viabilità pubblica, ai percorsi pedonali e ciclabili. La trasformazione 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 confina con il Parco Oglio Nord e il 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.