

Adt n. 6 – Via Adro - Destinazione prevalentemente residenziale



Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale



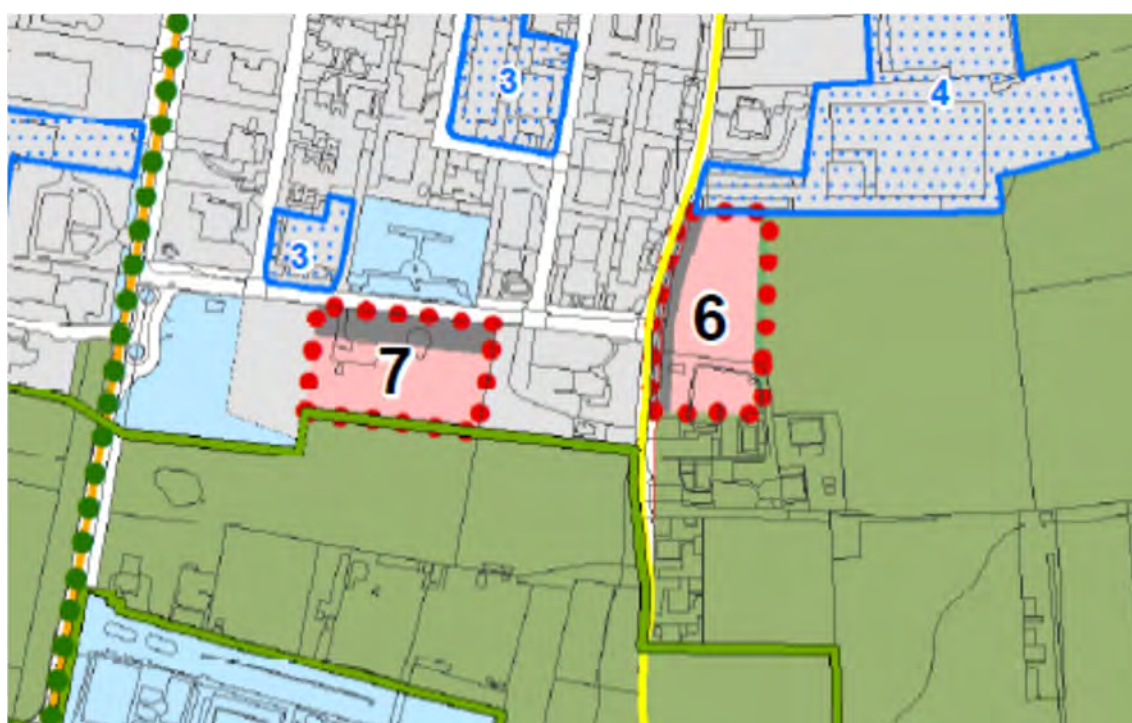
Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso

Finalità e obiettivi		
L'ambito di trasformazione costituisce conferma della previsione del PGT previgente, pur comportando una consistente riduzione della superficie edificabile. Il completamento del comparto residenziale edificato, in continuità alle aree già costruite, dovrà prevedere l'allargamento della viabilità pubblica (via Cerase) e l'adeguamento dell'intersezione con via Manesse, come previsto nello schema direttore.		
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità		
L'ambito di trasformazione n. 6, è sito a est del territorio comunale, lungo la via Cerase. 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: parte in fasce di rispetto degli allevamenti; 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: 4, alto; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: 3, MEDIA; Il comparto è esterno al perimetro del centro abitato di previsione.		
Indici e parametri edilizi		
ST	Superficie territoriale (mq)	5.000
I.V.	Indice volumetrico territoriale (mc/mq)	
V	Volumetria insediabile (mc)	4.000
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 confina a sud e ad ovest con aree edificate, a nord con un ambito di rigenerazione urbana, mentre a est con aree agricole riconosciute quale verde di connessione. La fascia arbustiva/arborea da realizzare lungo il lato est dovrà prevedere le recinzioni all'interno del lotto e il verde all'esterno, in modo da garantire la continuità con il comparto agricolo limitrofo.

	Anche in lato nord andrà realizzato un filtro verde, composto almeno da un filare arborato o da siepe. Si utilizzeranno in alternanza, specie sufrutticose a specie arboree tipiche della pianura. L'attuazione dell'ambito 6, in conformità con gli approfondimenti per l'invarianza idraulica che il proponente dovrà effettuare, dovrà prevedere la realizzazione di una vasca di laminazione posta sull'area limitrofa, sempre appartenente al medesimo mappale, e di adeguati pozzi perdenti, al fine di limitare lo scarico delle acque piovane sull'area edificabile e sulla viabilità pubblica. 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.
--	---



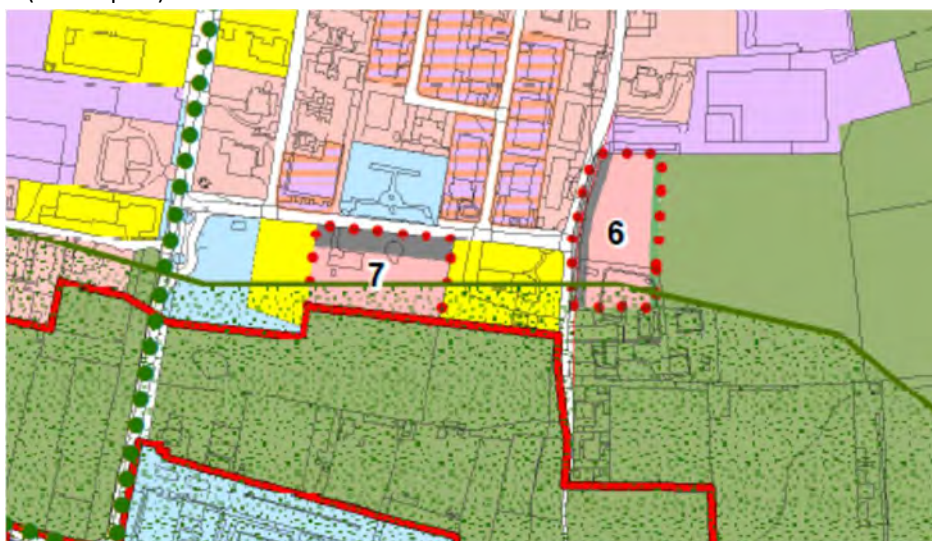
Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

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 ad est.

La variante dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica, nello specifico allargamento della via Cerese e adeguamento intersezione con via Manesse, - attraverso la cessione delle aree e la realizzazione delle opere necessarie. L'intervento dovrà inoltre comportare la realizzazione di adeguate opere idrauliche al fine di dotare l'intero mappale di una vasca di laminazione posta sull'area limitrofa, e di adeguati pozzi perdenti, al fine di limitare lo scarico delle acque piovane sull'area edificabile e sulla viabilità pubblica.



Schema direttore (masterplan)



L'ambito di trasformazione è collocato nelle vicinanze del corridoio di valorizzazione paesistico ambientale PTRA Franciacorta e con un varco della REP.

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.