

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area libera posta lungo via Piozzi, diramazione di via Ciocca, asse di accesso al centro urbano. Ambito caratterizzato dalla presenza di un agglomerato rurale e dalla nuova costruzione di unità residenziali, divise dall'ambito dal tracciato di via Piozzi.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Consolidare l'asse di via Ciocca, intensificando la costruzione lungo il lato sud di questa direttrice.
- Garantire uno "cannocchiale" verde verso il ciglione della valle del fiume Oglio, a sud dell'Ambito di Trasformazione.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	13.737
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a. DESTINAZIONI D'USO**

- principale: residenza (Gf 1) e/o attività terziarie, comprese attrezzature di uso collettivo per servizi socio-assistenziali (Gf 4)
- ausiliarie: commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità			0,05	0,10	0,05	0,05	
AT 7b	0,20		X	x	x	x	0,45

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **7b** potrà essere realizzato in più stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

d. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- La strada di distribuzione all'intero dell'ambito dovrà garantire una adeguata fruizione dell'ambito stesso, mantenere l'accesso alla azienda agricola confinante e rendere possibile uno sbocco sull'area libera confinante.
- I nuovi interventi dovranno essere realizzati tenendo in considerazione la prossimità dell'ambito al perimetro del Parco Oglio Nord, prevedendo in particolare opportune verifiche dell'impatto dei nuovi edifici a livello percettivo rispetto alla sottostante valle dell'Oglio, tramite rendering o altri opportuni sistemi di valutazione.
- Dovrà essere prevista la realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo via G. M. Piozzi, mitigato mediante un filare omogeneo di alberi ad alto fusto.
- Dovrà essere garantita la realizzazione di filari omogenei a delimitazione dell'ambito, in particolar modo schermando l'area artigianale posta ad ovest dell'ambito e la vicina RSA di via Suor L. Aceti (lato sud-est).
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7b

essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

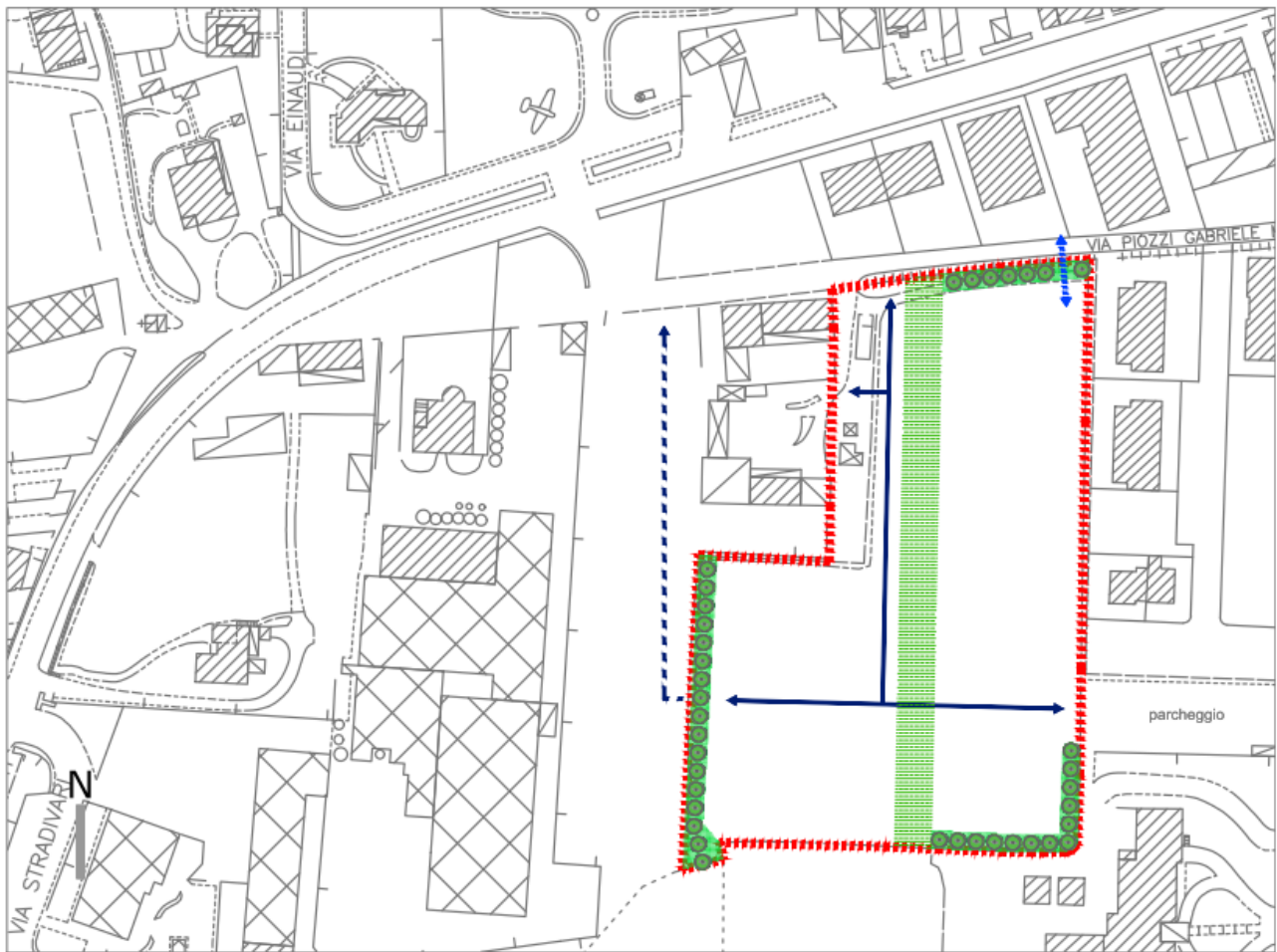
f. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Realizzazione di una fascia verde verso il ciglio della scarpata morfologica (della profondità minima di 10 m (premialità relativa alla REC).

g. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	13.737
SL minima (IT =0.20 mq/mq)	mq	2.747
SL massima (IT =0.45 mq/mq)	mq	6.182

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

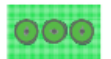


LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone

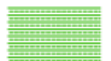


direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



accesso al parcheggio, senza interferire con il corridoio ecologico previsto dalla REC

indicazioni orientative



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 10 mt
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici