

Ambito di Trasformazione D

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "D" si colloca al margine sud - orientale del tessuto residenziale consolidato di Urago d'Oglio, a nord della SP 18 (via Alcide De Gasperi). E' interessato dalla presenza di un complesso di origine rurale (cascina Biolcheria), attualmente in disuso.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come parte dell' "Ambito di possibile trasformazione residenziale", identificato con la lettera "D".

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta; parzialmente classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3f – canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale.

L'ambito è quasi interamente interessato dalla sottoclasse 3a – zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Sismicità del territorio

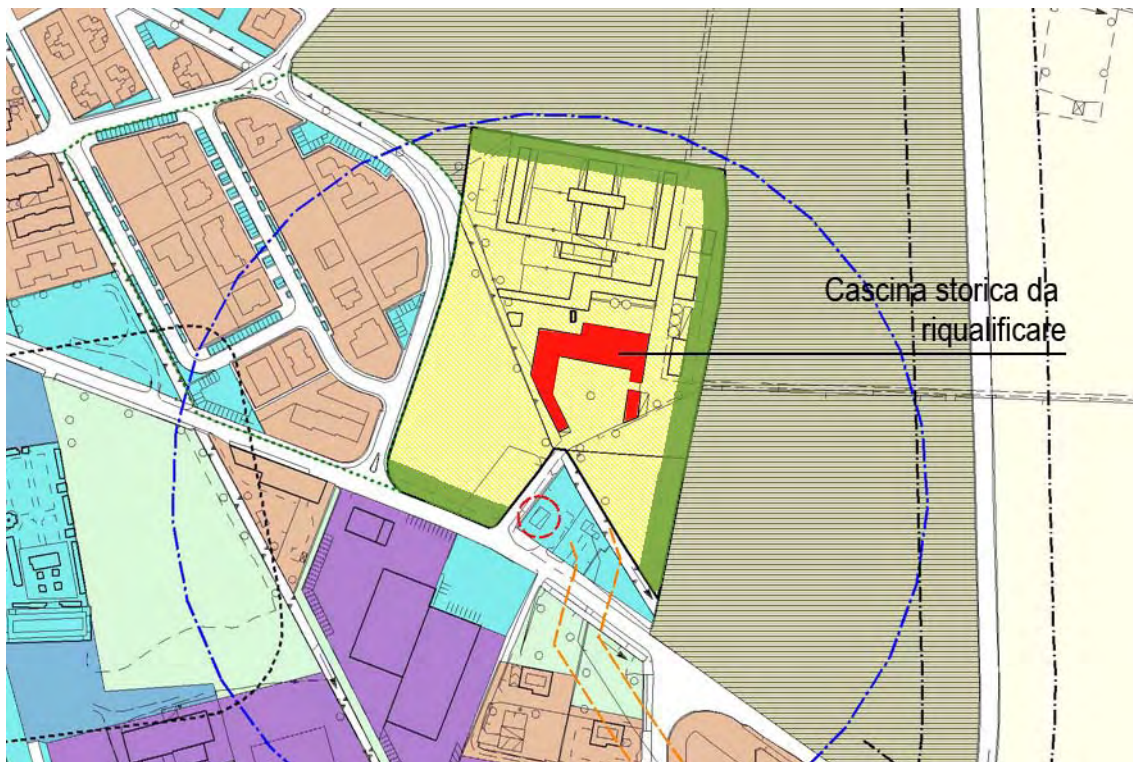
Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Parte classe 2 – Sensibilità paesistica bassa, parte classe 5 – Sensibilità paesistica molto elevata.

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo del Piano è di rivisitare, anche in funzione delle istanze pervenute, le previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione delle presenti Norme al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni. In relazione alle mutate istanze amministrative (eliminazione della previsione di un nuovo polo scolastico), l'ambito viene ricondotto alla porzione per la quale è previsto il recupero del complesso agricolo di origine storica dimesso (evidenziato in rosso nello schema a seguire, ove è indicata anche, in verde, la localizzazione delle mitigazioni previste) e di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale.



Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 28.267 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 7.066,75 mq, comprensivi dell'slp esistente;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 21.200,25 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Recupero della cascina di origine storica in disuso: l'ammissibilità degli interventi di recupero proposti è demandata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
- L'intervento dovrà garantire la leggibilità ed il mantenimento del consolidato rapporto visivo tra cascina storica e territorio rurale.

Norma particolare

La slp ammessa è da intendersi comprensiva della slp esistente della cascina di origine storica da salvaguardare e rivalorizzare.

Le tipologie edilizie ammesse sono: abitazioni singole, binate o a schiera.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.