



Comune di Gandellino

Provincia di Bergamo



Piano di Governo del Territorio



Documento di Piano

Scenario strategico e determinazioni di Piano

DP N

Ambiti di trasformazione: disciplina generale e schede esplicative

Versione 2.2.3 – ottobre 2014 (Modificato a seguito controdeduzioni osservazioni)

Il sindaco

Flora Donatella Fiorina

Il segretario

dott.ssa Cosima De Carlo

adozione: D.C.C. n. 7 del 9 aprile 2014

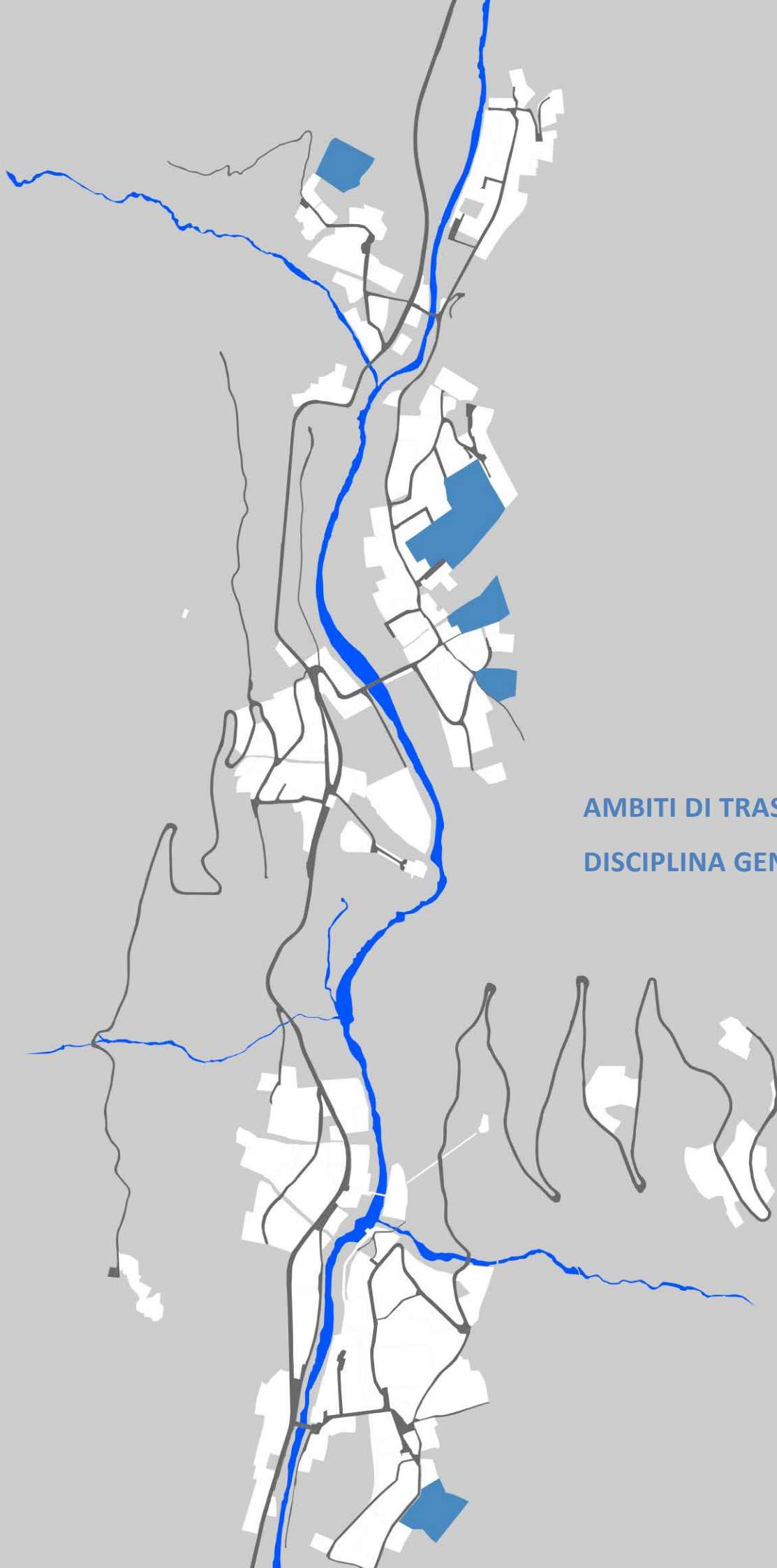
approvazione: D.C.C. n. 38 del 11 ottobre 2014

prof.ing. Gianluigi Sartorio

ing. Antonio Acerbi

INDICE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DISCIPLINA GENERALE.....	2
<i>Individuazione degli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>3</i>
<i>Attuazione degli interventi</i>	<i>3</i>
<i>Nota relativa alle schede esplicative</i>	<i>5</i>
AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SCHEDE ESPLICATIVE	7
<i>ATR 1.....</i>	<i>8</i>
<i>ATR 2.....</i>	<i>12</i>
<i>ATR 3.....</i>	<i>16</i>
<i>ATR 4.....</i>	<i>20</i>
<i>ATP 1.....</i>	<i>24</i>



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE:
DISCIPLINA GENERALE**

Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione distinguendo tra:

- ambiti a destinazione residenziale, contraddistinti dalle sigle ATR 1, ATR 2, ATR 3 e ATR 4;
- ambito a destinazione produttiva, contraddistinto dalla sigla ATP 1.

Tutti gli ambiti si riferiscono ad aree sulle quali già il precedente P.R.G. comunale prevedeva piani attuativi in zona C o D di espansione. Il Documento di Piano riconferma la trasformabilità di questi ambiti riducendone la volumetria ammissibile e la superficie destinata all'edificazione.

Le porzioni di aree periurbane predisposte ad accogliere tali interventi di trasformazione sono delimitate nella Tavola DP-S "Strategie e sintesi delle previsioni di Piano" con apposito segno grafico. Per ciascun ambito si riporta nel seguito una "scheda esplicativa" che descrive i criteri e gli indirizzi di pianificazione, nonché i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici da rispettare.

Poiché il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione degli interventi di trasformazione per tali ambiti operano, transitoriamente, le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.

Attuazione degli interventi

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene tramite Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva di tutta la documentazione, con sottoscrizione della convenzione.

Il Documento di Piano, non producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, individua graficamente le aree corrispondenti agli ambiti quali porzioni di territorio entro le quali si ritengono ammissibili le trasformazioni ipotizzate. Non viene pertanto indicata

puntualmente la perimetrazione dei Piani Attuativi, che verrà determinata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione degli stessi.

Gli operatori interessati possono presentare una proposta di trasformazione, corredata dagli elaborati necessari a definire l'entità dell'intervento, al fine di attivare la fase preliminare di negoziazione e di prima valutazione della proposta.

Tali elaborati dovranno dimostrare la coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano, l'integrazione con il contesto urbano e con le forme strutturali del paesaggio interessato, la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere altresì verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria nonché l'impatto/clima acustico, evidenziando le soluzioni tecnologiche adottate per un uso razionale e sostenibile dell'energia attraverso il contenimento dei consumi e/o l'utilizzo di fonti alternative.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai temi del risparmio e del recupero delle risorse idriche prevedendo l'adozione di tutti gli accorgimenti economicamente e tecnicamente convenienti, anche con riferimento ai recapiti finali per le acque meteoriche.

Al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi liberi, la valutazione previsionale del clima acustico (qualora dovuta ai sensi della L. 447/97 art. 8 comma 3 e della L.R. 13/01 art. 5) dovrà essere predisposta in fase di pianificazione attuativa ed allegata agli elaborati di Piano Attuativo.

Particolare importanza assume il tema della prevenzione del rischio legato alla presenza di gas Radon. A tal fine in tutti i nuovi fabbricati e per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) dovranno essere adottati criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

A tal fine occorrerà far riferimento alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto n.12678 del 21/12/11 emanato dalla Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Alcuni ambiti sono interessati dalle fasce di rispetto di elettrodotti a media tensione. Si rammenta che solo all'esterno di tali fasce è garantito il rispetto dell'obiettivo di qualità per la realizzazione di edifici e/o pertinenze di edifici dove vi può essere permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere. La determinazione delle fasce di rispetto deve avvenire sempre tramite richiesta ai gestori; a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, per la realizzazione degli interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione, tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3 µT.

In conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dal Documento di Piano, Il P.G.T. fa ricorso *“agli strumenti della compensazione e perequazione per tutte le iniziative economiche che non apporteranno vantaggi diretti alla collettività”*. Per gli Ambiti di Trasformazione, accanto alla perequazione circoscritta si è individuata una soluzione *“diffusa”* sostanzialmente finalizzata alla gestione di standard *“qualitativi”* all'interno di una programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Nota relativa alle schede esplicative

I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle successive *“schede esplicative”*; le previsioni in esse contenute sono atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica che verranno realizzati attraverso i Piani Attuativi.

Per ciascun ambito le schede forniscono:

- gli indirizzi ed i criteri per l'ambito, da leggersi in relazione agli obiettivi di carattere generale del Documento di Piano;

- i parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali dell'ambito di trasformazione, da intendersi non come dati assoluti e conformativi della proprietà ma come riferimento progettuale per la successiva proposta di Piano Attuativo;
- un estratto, a fini conoscitivi e di orientamento, della documentazione di carattere idrogeologico, in considerazione dell'importanza delle relative problematiche.

Con riferimento alle indicazioni relative a indici, parametri e destinazioni d'uso si richiamano le definizioni contenute nel Capo 2 del Titolo 1 delle norme del Piano delle Regole.

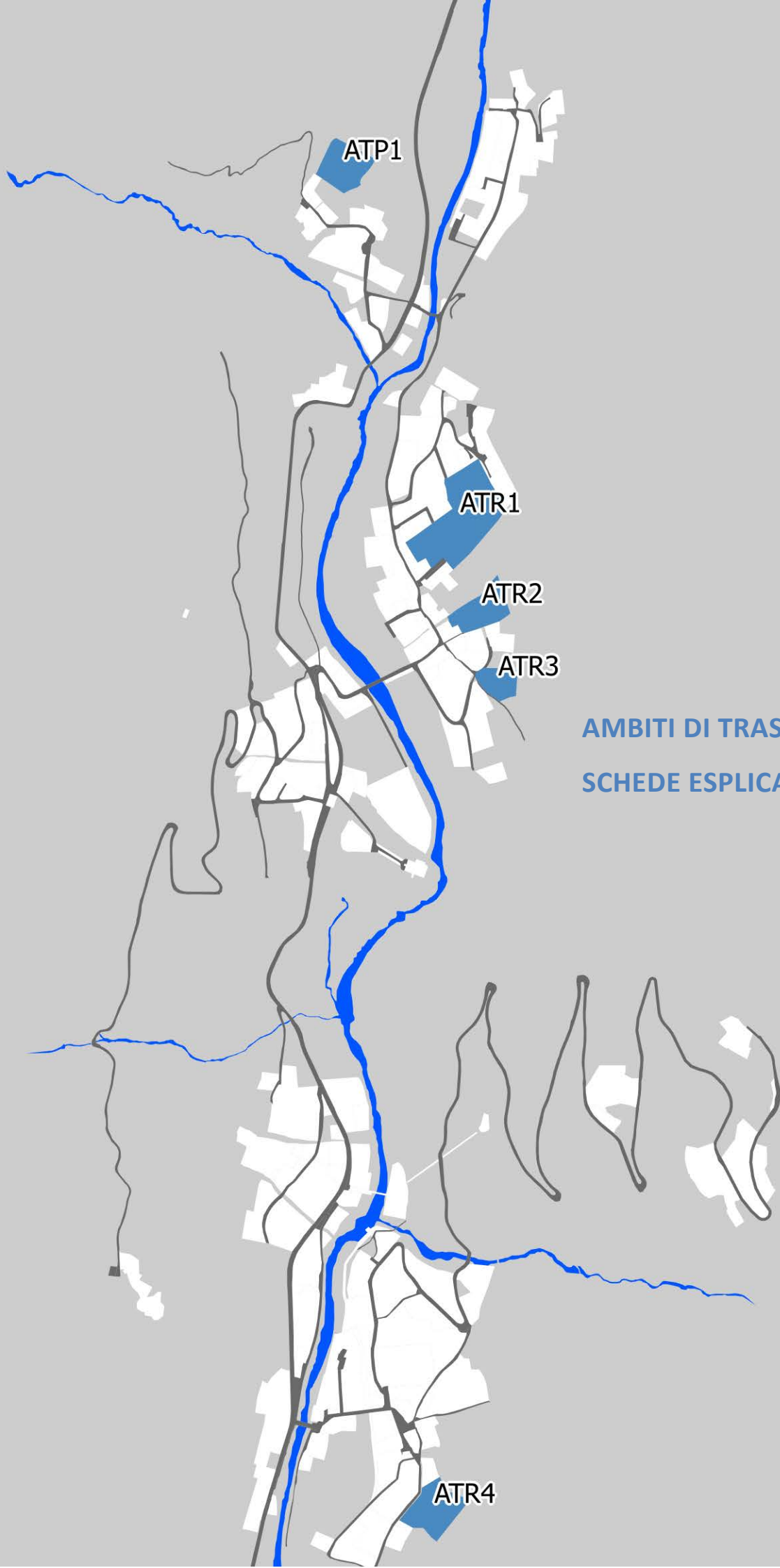
Gli interventi dovranno altresì rispettare le disposizioni contenute nelle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, ove pertinenti, ed in particolare le prescrizioni contenute nei seguenti articoli:

Capo 8 del Titolo III del PdR – Vincoli all'uso dei suoli

Capo 9 del Titolo III del PdR – Disciplina delle attività commerciali

Capo 10 del Titolo III del PdR – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Capo 2 del PdS – Dotazione minima di aree per servizi e monetizzazione



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE:
SCHEDE ESPLICATIVE**

ATR 1

Località Legnaro

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio che dal nucleo di Legnaro scende verso l'abitato di Bondo, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla presenza dei piccoli nuclei antichi di Bondo e Legnaro.

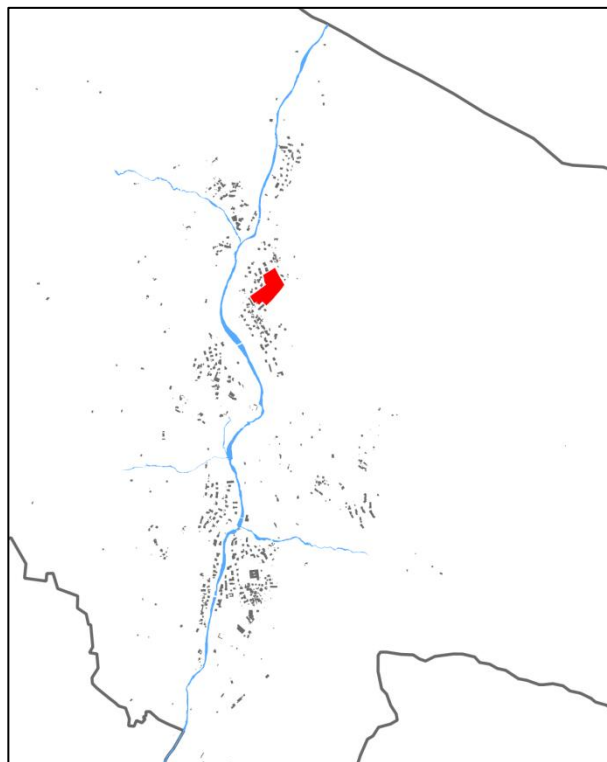
Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene riproposto dal D.d.P. con riduzione della volumetria ammissibile e della superficie destinata all'edificazione.

Allo stato attuale, l'accessibilità è garantita dalla viabilità a fondo cieco che raggiunge l'ambito in corrispondenza dello spigolo nord-ovest.

In posizione centrale è prevista la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Ronchello e via Legnaro, definita dal PGT quale opera strategica al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità all'intera zona, superando i pesanti condizionamenti attualmente generati dall'attraversamento del nucleo antico di Bondo.

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e ben percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto: il disegno dei nuovi edifici, le funzioni previste ed il rapporto spazi aperti/edificato dovranno armonizzarsi in modo ordinato e organico con l'esistente (intendendo con ciò sia "l'edificato" che "il naturale").

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 150 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 400 m) richiede, altresì, l'individuazione di soluzioni progettuali in grado di garantire il rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi.



INDIRIZZI E CRITERI

INDICI E PARAMETRI

(per le definizioni cfr. Artt. 6,7 e 8 delle norme del Piano delle Regole)

At – Area territoriale (<i>indicativa</i>) [mq]	17.137
It – Indice edificabilità territoriale max [mc/mq]	0,80
H – Altezza massima [m]	8,50
Rc – Rapporto di copertura [% Af]	40%
Ds, Df, Dc – Distanze da strade, tra fabbricati e da confini	Come da Piano delle Regole (art. 7)
Avpe – Area verde privato con valenza ecologica [% At] Da mantenere libera da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva. Vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana.	20%
As – Aree per servizi da reperire Tutte le aree per servizi, anche se destinate a verde, dovranno risultare esterne all'Avpe sopra definita.	Dotazione e modalità come da Piano dei Servizi (artt. 7 e 8)
Sp – Superficie permeabile minima [% At]	30%
DESTINAZIONI D'USO (per le definizioni cfr. Art. 9 delle norme del Piano delle Regole)	
Gruppo funzionale principale	Gf 1
Gruppi funzionali compatibili	Gf 2 (escluso MS e GS), Gf 6, Gf 7
Gruppi funzionali non ammessi	Gf 2 (solo MS e GS), Gf 3, Gf 4, Gf 5, Gf 8

In considerazione dell'estensione dell'ambito, l'Amministrazione potrà concordare l'individuazione di sub-ambiti da attuarsi, nel rispetto dell'art.12.1 della LR 12/05, anche in fasi successive e senza previa predisposizione di unico piano attuativo relativo all'intero ambito, purché ciò consenta di raggiungere gli obiettivi di Piano e purché sia dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie dei sub-ambiti realizzati successivamente rispetto a quelli realizzati in precedenza.

A titolo esemplificativo si ritiene che la possibilità sia condizionata alla puntuale verifica almeno delle seguenti condizioni:

- che il singolo sub-ambito abbia conformazione tale da:
 - non pregiudicare in alcun modo l'attuazione delle restanti porzioni dell'ATR;
 - non dar luogo alla formazione di reliquati o di aree intercluse;
 - consentire alle restanti porzioni la realizzazione di accessi diretti dalla nuova strada di Piano;
- che le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito risultino autonome funzionalmente e fruibili anche in assenza di attuazione degli altri sub-ambiti;
- che le possibilità edificatorie, gli impegni e gli oneri complessivamente attribuiti dal D.d.P. all'ATR siano proporzionalmente ripartiti tra i sub-ambiti.

Al fine di una corretta armonizzazione con il contesto, l'edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente verso il consolidato esistente (lati nord e ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali ed in armonia con l'edificato esterno a confine.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere la realizzazione, a cura e carico dei proponenti, del tratto di competenza della nuova viabilità prevista dal P.G.T. a collegamento delle vie Ronchello e Legnaro, su tracciato da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. I modi e i tempi di realizzazione verranno concordati con l'Amministrazione comunale, anche in funzione delle proposte presentate, fatte salve la possibilità di monetizzazione previste dalla legge.

Il progetto dovrà prevedere, oltre alla minimizzazione dell'alterazione del suolo trasformato, l'immediato recupero delle scarpate con l'utilizzo esclusivo di sementi autoctone e certificate o di fiorume di provenienza locale.

In considerazione della necessità di contenere i flussi di traffico lungo via Bondo, gli accessi veicolari ai nuovi insediamenti dovranno avvenire unicamente da tale nuova viabilità. Qualora l'Amministrazione ritenesse opportuno autorizzare la realizzazione di sub-ambiti prima del completamento di tale opera, potranno essere individuate soluzioni alternative temporanee per l'accesso.

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, arretrando l'edificazione in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano collocate verso la campagna e dotate di vegetazione.

A tal fine gli strumenti attuativi dovranno prevedere che:

- il 20% dell'area sia mantenuta libera da ogni edificazione e sistemata a verde privato con valenza ecologica (Avpe), caratterizzata da significative porzioni di aree a prato e da vegetazione arborea e arbustiva avente le caratteristiche di seguito specificate, essendo vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana;
- l'area fondiaria contenente l'intera volumetria e le aree per urbanizzazioni e servizi siano concentrate nel restante 80% dell'area;
- le recinzioni verso la campagna siano aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Gli strumenti attuativi, contenenti la definizione di dettaglio delle misure di mitigazione sopra descritte, dovranno essere trasmessi, all'Ente gestore Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.

Il piano dovrà prevedere che su quattro unità immobiliari residenziali realizzate (o frazione) almeno una abbia una superficie utile non inferiore a mq 50.

La progettazione del verde, pubblico e privato, dovrà riprendere i tratti caratteristici del paesaggio rurale locale nel rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi. Anche in considerazione della prossimità alle cenosi vegetazionali del Parco e del S.I.C., è vietato l'utilizzo di specie esotiche o con possibile grado di infestazione.

E' fatto obbligo di mantenere e valorizzare il filare arboreo-arbustivo presente in corrispondenza del lato sud-est dell'ambito.

Ai fini di mitigazione ambientale dell'intervento, gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- il conseguimento, per i nuovi edifici, della certificazione in classe energetica B, come definita ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

L'ambito è situato in prossimità di un elettrodotto a media tensione: pertanto la realizzazione di qualsiasi intervento dovrà tener conto della relativa fascia di rispetto (cfr. paragrafo "Attuazione degli interventi").

ESTRATTO R.I.M. E FATTIBILITA' GEOLOGICA

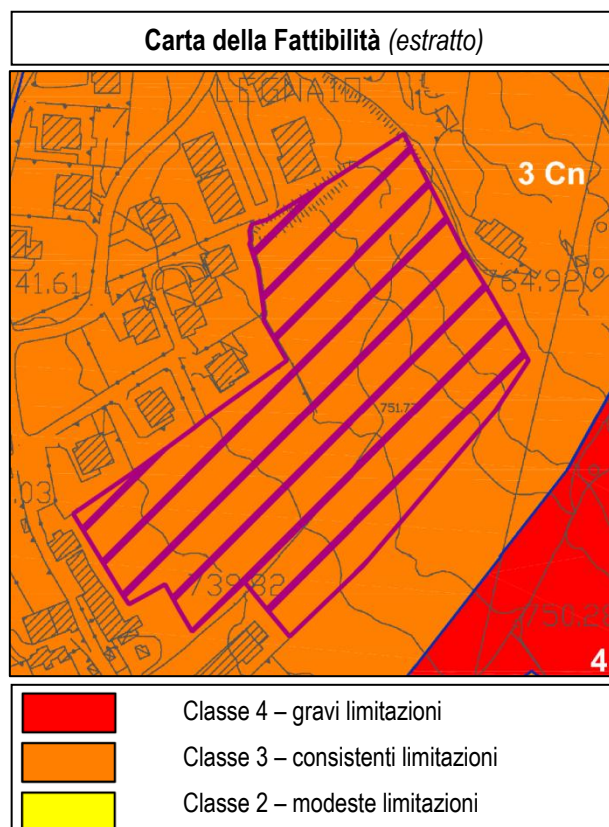
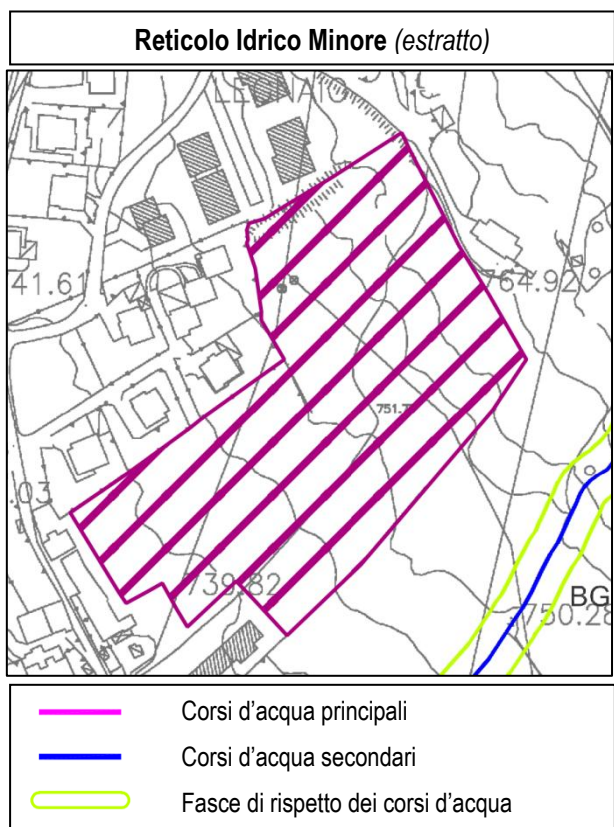
Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tav. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.



ATR 2

Località Bondo

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio sovrastante l'abitato di Bondo, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla vicinanza al nucleo antico di Bondo.

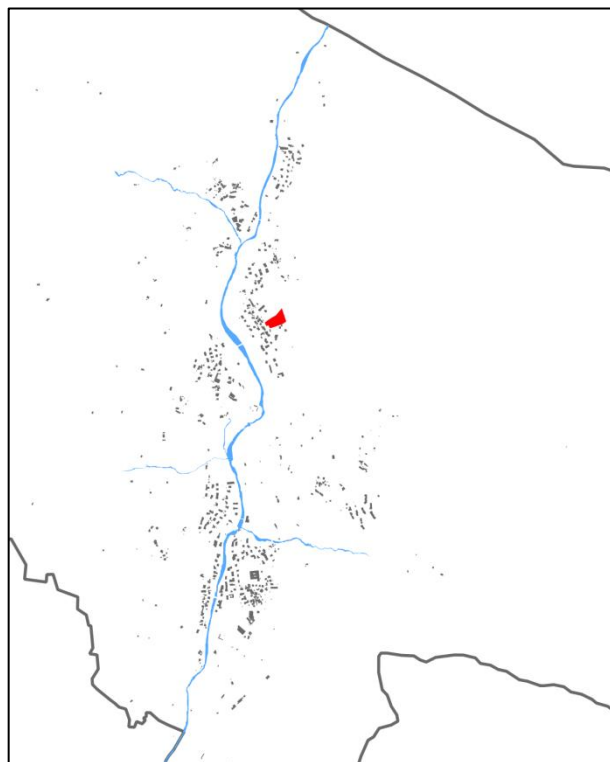
Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene riproposto dal D.d.P. con riduzione della volumetria ammissibile e della superficie destinata all'edificazione.

Allo stato attuale, l'accessibilità risulta alquanto disagiata non essendovi affacci diretti su pubblica viabilità.

Nella parte centrale dell'ambito è prevista la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Ronchello e via Legnaro, definita dal PGT quale opera strategica al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità all'intera zona, superando i pesanti condizionamenti attualmente generati dall'attraversamento del nucleo antico di Bondo.

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto: il disegno dei nuovi edifici, le funzioni previste ed il rapporto spazi aperti/edificato dovranno armonizzarsi in modo ordinato e organico con l'esistente (intendendo con ciò sia "l'edificato" che "il naturale").

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 150 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 500 m) richiede, altresì, l'individuazione di soluzioni progettuali in grado di garantire il rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi.



INDIRIZZI E CRITERI

INDICI E PARAMETRI

(per le definizioni cfr. Artt. 6,7 e 8 delle norme del Piano delle Regole)

At – Area territoriale (<i>indicativa</i>) [mq]	5.687
It – Indice edificabilità territoriale max [mc/mq]	0,80
H – Altezza massima [m]	8,50
Rc – Rapporto di copertura [% Af]	40%
Ds, Df, Dc – Distanze da strade, tra fabbricati e da confini	Come da Piano delle Regole (art. 7)
Avpe – Area verde privato con valenza ecologica [% At] Da mantenere libera da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva. Vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana.	20%
As – Aree per servizi da reperire Tutte le aree per servizi, anche se destinate a verde, dovranno risultare esterne all'Avpe sopra definita.	Dotazione e modalità come da Piano dei Servizi (artt. 7 e 8)
Sp – Superficie permeabile minima [% At]	30%
DESTINAZIONI D'USO (per le definizioni cfr. Art. 9 delle norme del Piano delle Regole)	
Gruppo funzionale principale	Gf 1
Gruppi funzionali compatibili	Gf 2 (escluso MS e GS), Gf 6, Gf 7
Gruppi funzionali non ammessi	Gf 2 (solo MS e GS), Gf 3, Gf 4, Gf 5, Gf 8

Al fine di una corretta armonizzazione con il contesto, l'edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente verso il consolidato esistente (porzione sud-ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere la realizzazione, a cura e carico dei proponenti, del tratto di competenza della nuova viabilità prevista dal P.G.T. a collegamento delle vie Ronchello e Legnaro, su tracciato da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. I modi e i tempi di realizzazione verranno concordati con l'Amministrazione comunale, anche in funzione delle proposte presentate, fatte salve la possibilità di monetizzazione previste dalla legge.

Il progetto dovrà prevedere, oltre alla minimizzazione dell'alterazione del suolo trasformato, l'immediato recupero delle scarpate con l'utilizzo esclusivo di sementi autoctone e certificate o di fiorume di provenienza locale.

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, arretrando l'edificazione in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano collocate verso la campagna e dotate di vegetazione.

A tal fine gli strumenti attuativi dovranno prevedere che:

- il 20% dell'area sia mantenuta libera da ogni edificazione e sistemata a verde privato con valenza ecologica (Avpe), caratterizzata da significative porzioni di aree a prato e da vegetazione arborea e arbustiva avente le caratteristiche di seguito specificate, essendo vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana;
- l'intera volumetria e le aree per urbanizzazioni e servizi siano concentrate nel restante 80% dell'area;

- le recinzioni verso la campagna siano aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Gli strumenti attuativi, contenenti la definizione di dettaglio delle misure di mitigazione sopra descritte, dovranno essere trasmessi, all'Ente gestore Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Il piano dovrà prevedere che su quattro unità immobiliari residenziali realizzate (o frazione) almeno una abbia una superficie utile non inferiore a mq 50.

La progettazione del verde, pubblico e privato, dovrà riprendere i tratti caratteristici del paesaggio rurale locale nel rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi. Anche in considerazione della prossimità alle cenosi vegetazionali del Parco e del S.I.C., è vietato l'utilizzo di specie esotiche o con possibile grado di infestazione.

E' fatto obbligo di mantenere i filari arborei-arbustivi presenti in corrispondenza dei corpi idrici lungo i lati nord e sud dell'ambito. Compatibilmente con le esigenze funzionali degli alvei e nel rispetto del regolamento di polizia idraulica, dovranno essere valorizzate e/o ripristinate le fasce di vegetazione ripariale, caratterizzate da duplice funzione idrogeologica (filtro dei solidi sospesi, stabilizzazione delle sponde ...) ed ecologica (ruolo connettivo tra i diversi habitat).

Poiché tali corpi idrici appartengono al reticolo idrico minore, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti legati al tema della polizia idraulica ed, in particolare, all'inedificabilità delle fasce di rispetto.

Ai fini di mitigazione ambientale dell'intervento, gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- il conseguimento, per i nuovi edifici, della certificazione in classe energetica B, come definita ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

L'ambito è interessato da un elettrodotto a media tensione: pertanto la realizzazione di qualsiasi intervento dovrà tener conto della relativa fascia di rispetto (cfr. paragrafo "Attuazione degli interventi").

ESTRATTO R.I.M. E FATTIBILITA' GEOLOGICA

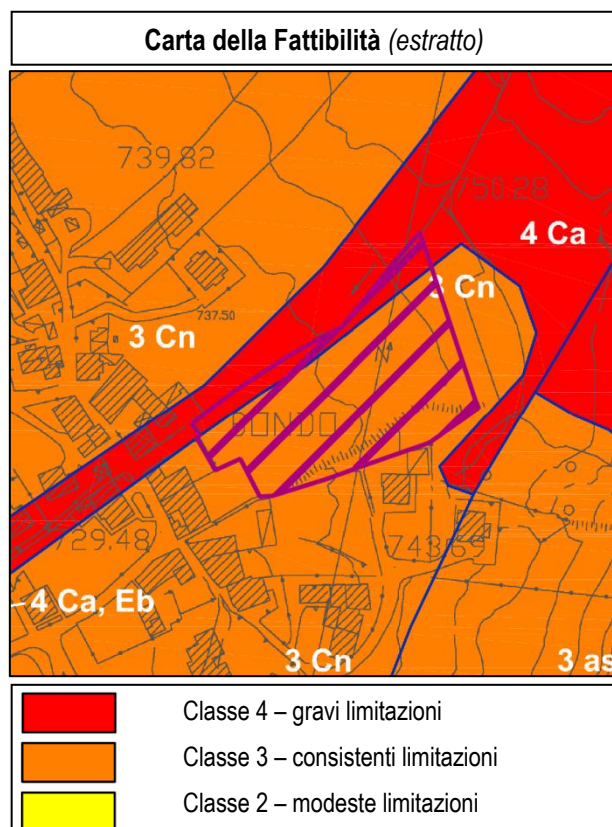
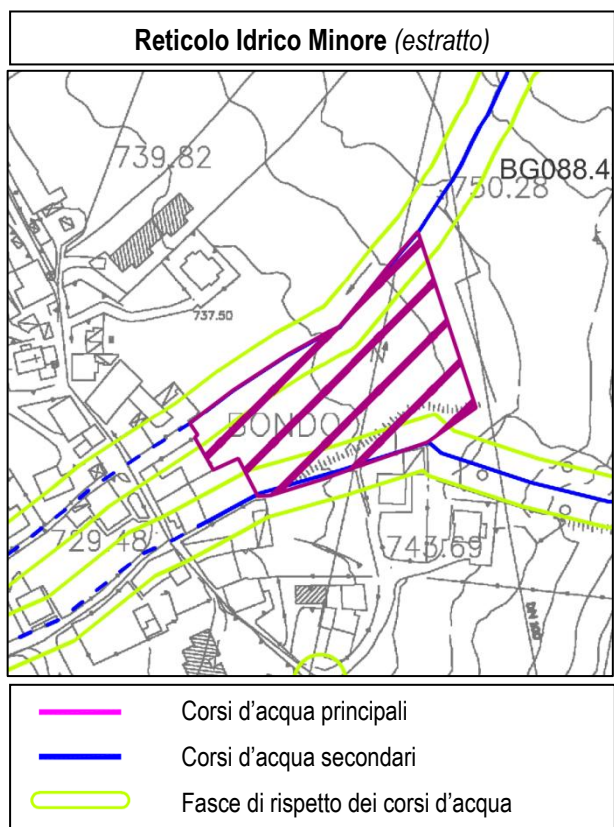
Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavv. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.



ATR 3

Località Bondo

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio sovrastante la zona di via Roncaglia, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla vicinanza al nucleo antico di Bondo.

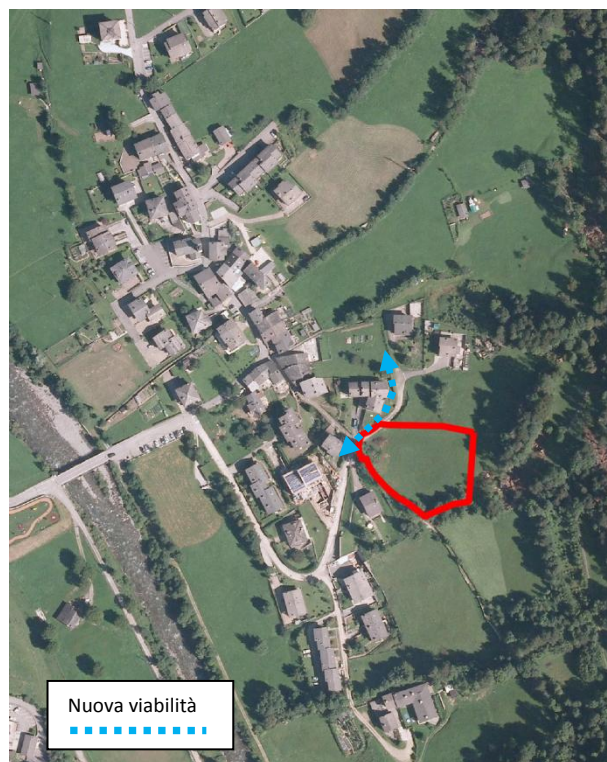
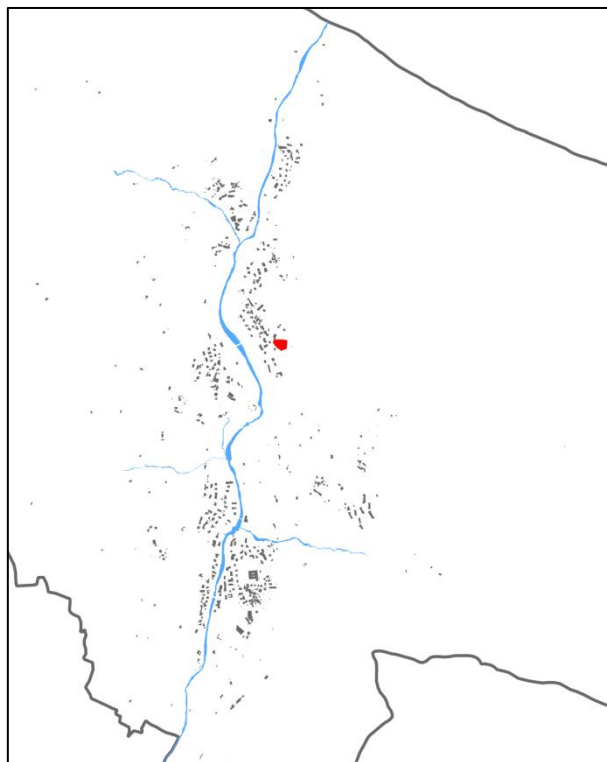
Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene riproposto dal D.d.P. con riduzione della volumetria ammissibile e della superficie destinata all'edificazione.

Allo stato attuale, l'accessibilità è garantita da via Roncaglia, che raggiunge l'ambito in corrispondenza del punto mediano del alto ovest.

Lungo il lato nord-ovest è prevista la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Ronchello e via Legnaro, definita dal PGT quale opera strategica al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità all'intera zona, superando i pesanti condizionamenti attualmente generati dall'attraversamento del nucleo antico di Bondo.

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e ben percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto: il disegno dei nuovi edifici, le funzioni previste ed il rapporto spazi aperti/edificato dovranno armonizzarsi in modo ordinato e organico con l'esistente (intendendo con ciò sia "l'edificato" che "il naturale").

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 100 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 500 m) richiede, altresì, l'individuazione di soluzioni progettuali in grado di garantire il rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi.



INDIRIZZI E CRITERI

INDICI E PARAMETRI

(per le definizioni cfr. Artt. 6,7 e 8 delle norme del Piano delle Regole)

At – Area territoriale (indicativa) [mq]	3.392
It – Indice edificabilità territoriale max [mc/mq]	0,80
H – Altezza massima [m]	8,50
Rc – Rapporto di copertura [% Af]	40%
Ds, Df, Dc – Distanze da strade, tra fabbricati e da confini	Come da Piano delle Regole (art. 7)
Avpe – Area verde privato con valenza ecologica [% At] Da mantenere libera da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva. Vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana.	20%
As – Aree per servizi da reperire Tutte le aree per servizi, anche se destinate a verde, dovranno risultare esterne all'Avpe sopra definita.	Dotazione e modalità come da Piano dei Servizi (artt.7 e 8)
Sp – Superficie permeabile minima [% At]	30%
DESTINAZIONI D'USO (per le definizioni cfr. Art. 9 delle norme del Piano delle Regole)	
Gruppo funzionale principale	Gf 1
Gruppi funzionali compatibili	Gf 2 (escluso MS e GS), Gf 6, Gf 7
Gruppi funzionali non ammessi	Gf 2 (solo MS e GS), Gf 3, Gf 4, Gf 5, Gf 8

Al fine di una corretta armonizzazione con il contesto, l'edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente verso il consolidato esistente (porzione ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere la realizzazione, a cura e carico dei proponenti, del tratto di competenza della nuova viabilità prevista dal P.G.T. a collegamento delle vie Ronchello e Legnaro, su tracciato da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. I modi e i tempi di realizzazione verranno concordati con l'Amministrazione comunale, anche in funzione delle proposte presentate, fatte salve la possibilità di monetizzazione previste dalla legge.

Il progetto dovrà prevedere, oltre alla minimizzazione dell'alterazione del suolo trasformato, l'immediato recupero delle scarpate con l'utilizzo esclusivo di sementi autoctone e certificate o di fiorume di provenienza locale.

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, arretrando l'edificazione in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano collocate verso la campagna e dotate di vegetazione.

A tal fine gli strumenti attuativi dovranno prevedere che:

- il 20% dell'area sia mantenuta libera da ogni edificazione e sistemata a verde privato con valenza ecologica (Avpe), caratterizzata da significative porzioni di aree a prato e da vegetazione arborea e arbustiva avente le caratteristiche di seguito specificate, essendo vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana;
- l'intera volumetria e le aree per urbanizzazioni e servizi siano concentrate nel restante 80% dell'area;

- le recinzioni verso la campagna siano aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Gli strumenti attuativi, contenenti la definizione di dettaglio delle misure di mitigazione sopra descritte, dovranno essere trasmessi, all'Ente gestore Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Il piano dovrà prevedere che su quattro unità immobiliari residenziali realizzate (o frazione) almeno una abbia una superficie utile non inferiore a mq 50.

La progettazione del verde, pubblico e privato, dovrà riprendere i tratti caratteristici del paesaggio rurale locale nel rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi. Anche in considerazione della prossimità alle cenosi vegetazionali del Parco e del S.I.C., è vietato l'utilizzo di specie esotiche o con possibile grado di infestazione.

E' fatto obbligo di mantenere e valorizzare, compatibilmente con le prescrizioni di carattere idrogeologico, il filare arbustivo-arboreo presente in corrispondenza del lato sud dell'ambito.

Dovrà essere prestata particolare attenzione al corpo idrico, appartenente al reticolo idrico minore, che interessa l'ambito, sia tenendo conto degli aspetti legati al tema della polizia idraulica ed, in particolare, all'inedificabilità delle fasce di rispetto sia curandone la valorizzazione anche dal punto di vista ecologico, compatibilmente con le esigenze funzionali dell'alveo e nel rispetto del regolamento di polizia idraulica.

Dovranno essere previste adeguate misure di risistemazione e valorizzazione ambientale del percorso storico per la zona dei Tezzi, che costeggia il lato sud-ovest dell'ambito.

Ai fini di mitigazione ambientale dell'intervento, gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- il conseguimento, per i nuovi edifici, della certificazione in classe energetica B, come definita ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

L'ambito è situato in prossimità di un elettrodotto a media tensione: pertanto la realizzazione di qualsiasi intervento dovrà tener conto della relativa fascia di rispetto (cfr. paragrafo "Attuazione degli interventi").

ESTRATTO R.I.M. E FATTIBILITA' GEOLOGICA

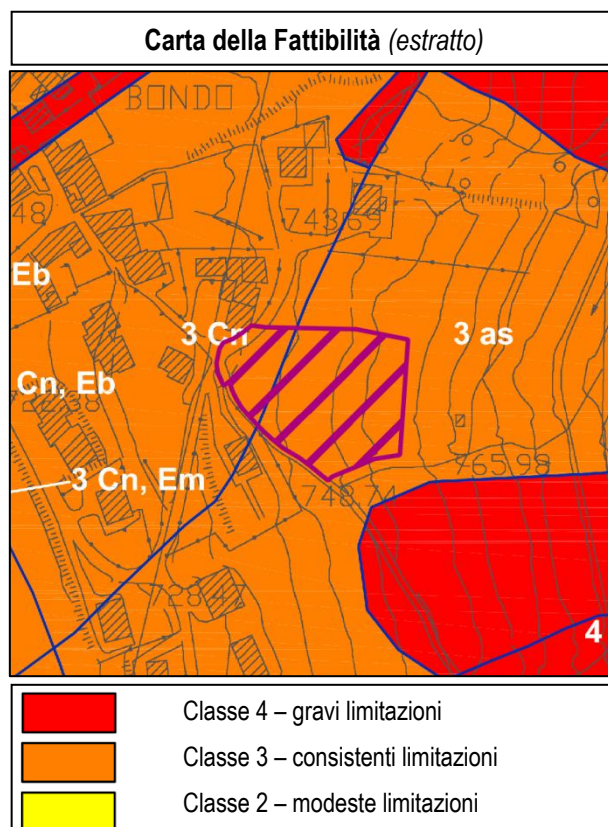
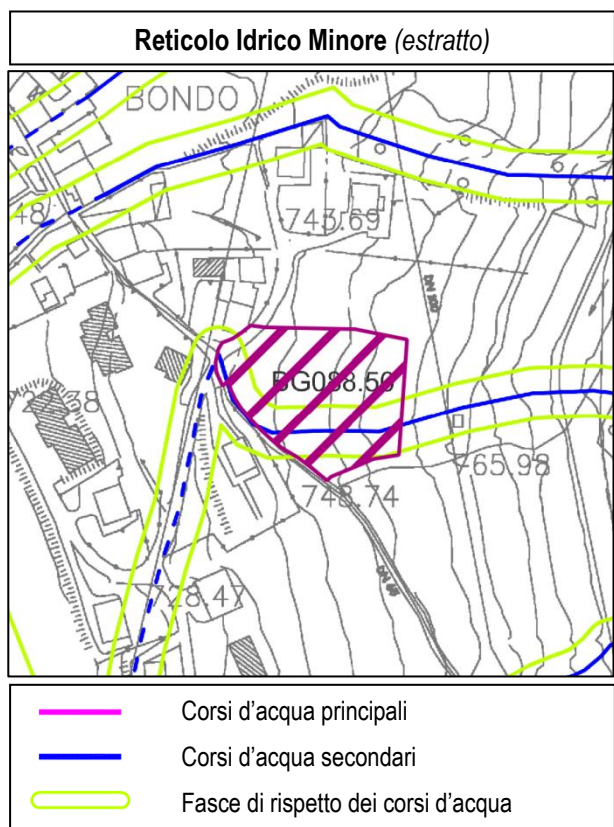
Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tav. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.



ATR 4

Località Gandellino

DESCRIZIONE

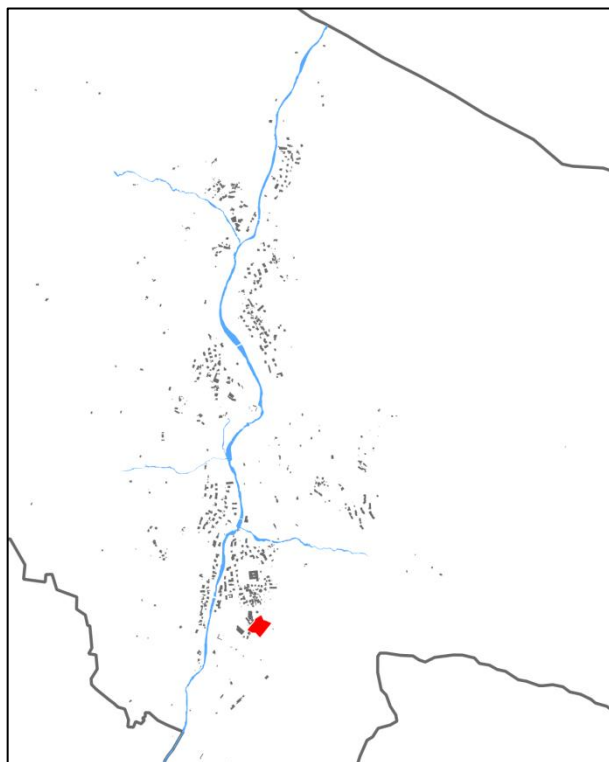
L'ambito è localizzato in corrispondenza del pendio sovrastante la chiesa parrocchiale di Gandellino, in un contesto urbano con edilizia residenziale di recente realizzazione ma caratterizzato dalla vicinanza al nucleo antico di Gandellino.

Già qualificato come Piano Attuativo in zona C di espansione dal P.R.G. precedente, viene parzialmente riproposto dal D.d.P. limitandone l'estensione territoriale e riducendone la volumetria ammissibile e la superficie destinata all'edificazione.

Allo stato attuale, l'accessibilità risulta garantita da via Costa Magra che costeggia gran parte del lato occidentale dell'ambito.

La collocazione in posizione caratterizzata da buona visibilità e percepibile anche dalla viabilità principale di fondovalle (seppur in gran parte occultato dall'ingombro delle strutture parrocchiali) impone una particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto: il disegno dei nuovi edifici, le funzioni previste ed il rapporto spazi aperti/edificato dovranno armonizzarsi in modo ordinato e organico con l'esistente (intendendo con ciò sia "l'edificato" che "il naturale").

La vicinanza alle aree ricadenti nel S.I.C. (circa 150 m), nel Parco e nella Z.P.S. (circa 250 m) richiede, altresì, l'individuazione di soluzioni progettuali in grado di garantire il rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi.



INDIRIZZI E CRITERI

INDICI E PARAMETRI

(per le definizioni cfr. Artt. 6,7 e 8 delle norme del Piano delle Regole)

At – Area territoriale (<i>indicativa</i>) [mq]	6.996
It – Indice edificabilità territoriale max [mc/mq]	0,80
H – Altezza massima [m]	8,50
Rc – Rapporto di copertura [% Af]	40%
Ds, Df, Dc – Distanze da strade, tra fabbricati e da confini	Come da Piano delle Regole (art. 7)
Avpe – Area verde privato con valenza ecologica [% At] Da mantenere libera da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva. Vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana.	20%
As – Aree per servizi da reperire Tutte le aree per servizi, anche se destinate a verde, dovranno risultare esterne all'Avpe sopra definita.	Dotazione e modalità come da Piano dei Servizi (artt.7 e 8)
Sp – Superficie permeabile minima [% At]	30%
DESTINAZIONI D'USO (per le definizioni cfr. Art. 9 delle norme del Piano delle Regole)	
Gruppo funzionale principale	Gf 1
Gruppi funzionali compatibili	Gf 2 (escluso MS e GS), Gf 6, Gf 7
Gruppi funzionali non ammessi	Gf 2 (solo MS e GS), Gf 3, Gf 4, Gf 5, Gf 8

Al fine di una corretta armonizzazione con il contesto, l'edificazione dovrà svilupparsi prevalentemente verso il consolidato esistente (porzione nord-ovest dell'ambito) seguendo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e rapportarsi in modo adeguato con il limitrofo edificio religioso.

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, arretrando l'edificazione in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano collocate verso la campagna e dotate di vegetazione.

A tal fine gli strumenti attuativi dovranno prevedere che:

- il 20% dell'area sia mantenuta libera da ogni edificazione e sistemata a verde privato con valenza ecologica (Avpe), caratterizzata da significative porzioni di aree a prato e da vegetazione arborea e arbustiva avente le caratteristiche di seguito specificate, essendo vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana;
- l'intera volumetria e le aree per urbanizzazioni e servizi siano concentrate nel restante 80% dell'area;
- le recinzioni verso la campagna siano aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Gli strumenti attuativi, contenenti la definizione di dettaglio delle misure di mitigazione sopra descritte, dovranno essere trasmessi, all'Ente gestore Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

La rete di viabilità interna dovrà garantire la possibilità di raggiungere il lato nord-est (in corrispondenza del mapp. 4192 esterno all'ambito) al fine di garantire l'accessibilità all'edificio residenziale esistente a monte dell'ambito.

Il piano dovrà prevedere che su quattro unità immobiliari residenziali realizzate (o frazione) almeno una abbia una superficie utile non inferiore a mq 50.

La progettazione del verde, pubblico e privato, dovrà riprendere i tratti caratteristici del paesaggio rurale locale nel rispetto delle caratteristiche ecologiche dei luoghi. Anche in considerazione della prossimità alle cenosi vegetazionali del Parco e del S.I.C., è vietato l'utilizzo di specie esotiche o con possibile grado di infestazione.

E' fatto obbligo di mantenere il filare arboreo-arbustivo presente in corrispondenza del corpo idrico lungo il lato nord-est dell'ambito. Compatibilmente con le esigenze funzionali dell'alveo e nel rispetto del regolamento di polizia idraulica, dovranno essere valorizzate e/o ripristinate le fasce di vegetazione ripariale, caratterizzate da duplice funzione idrogeologica (filtro dei solidi sospesi, stabilizzazione delle sponde...) ed ecologica (ruolo connettivo tra i diversi habitat).

Poiché tale corpo idrico appartiene al reticolo idrico minore, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti legati al tema della polizia idraulica ed, in particolare, all'inedificabilità delle fasce di rispetto.

Ai fini di mitigazione ambientale dell'intervento, gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- il conseguimento, per i nuovi edifici, della certificazione in classe energetica B, come definita ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

L'ambito è interessato da un elettrodotto a media tensione: pertanto la realizzazione di qualsiasi intervento dovrà tener conto della relativa fascia di rispetto (cfr. paragrafo "Attuazione degli interventi").

L'ambito ricade parzialmente nella fascia di rispetto di un pozzo: pertanto la progettazione dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella DGR 12693/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06.

ESTRATTO R.I.M. E FATTIBILITA' GEOLOGICA

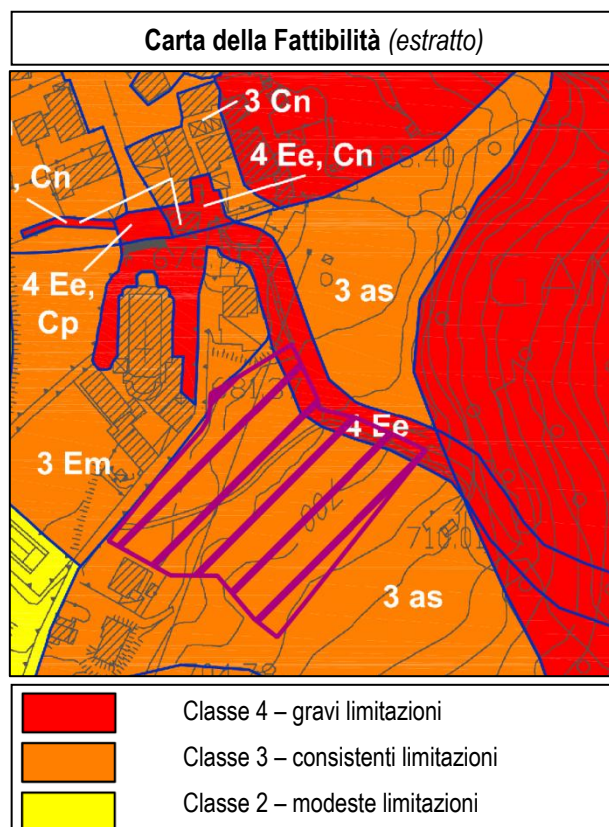
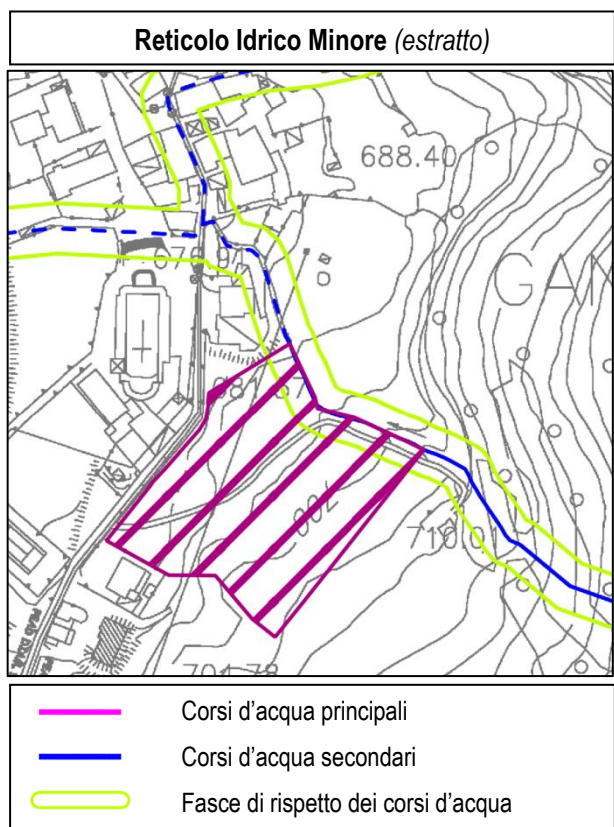
Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavv. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.



ATP 1

Località Grabiasca

DESCRIZIONE

L'ambito è localizzato in corrispondenza del vasto pianoro sottostante l'abitato di Grabiasca, in un contesto urbano rado di edilizia residenziale.

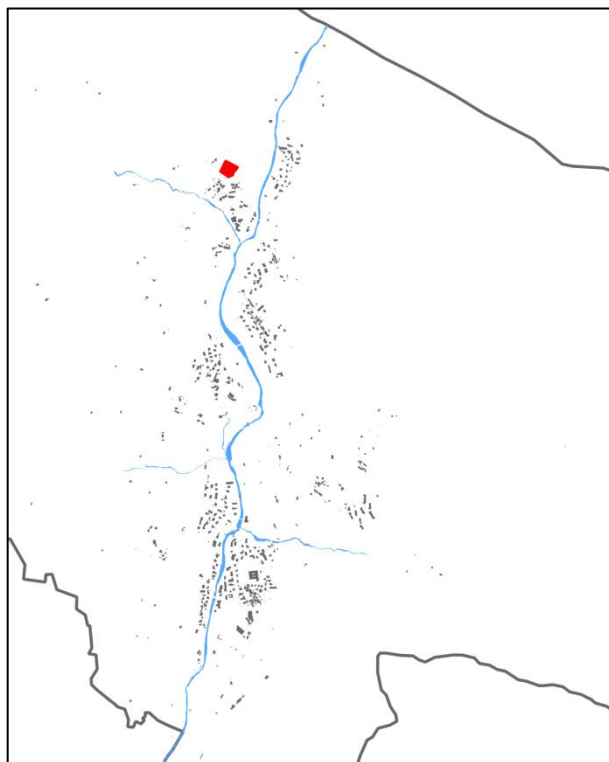
Il pianoro risulta delimitato lungo il lato est dalla strada provinciale, rispetto alla quale si trova ad una maggior quota.

Già qualificato come Piano Attuativo in zona D di espansione dal P.R.G. precedente, viene riproposto dal D.d.P. con riduzione della capacità edificatoria e della superficie destinata all'edificazione.

Allo stato attuale, l'accessibilità all'area è garantita da una viabilità privata che si stacca dalla provinciale più a nord, in corrispondenza del punto di minor dislivello, e percorre il pianoro in direzione sud sino ad un complesso residenziale.

La collocazione in posizione relativamente prossima all'abitato di Grabiasca impone una particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel contesto, mentre appare meno rilevante il tema della percezione dalla strada provinciale, grazie alla presenza del dislivello che limita le visuali occultando, di fatto, l'area.

Gli ingombri volumetrici dei nuovi edifici dovranno comunque adeguarsi alle esigenze di salvaguardia dell'ambiente esistente in termini paesaggistici, oltre che panoramici del contesto vallivo percepito dalla strada di valle.



INDIRIZZI E CRITERI

INDICI E PARAMETRI

(per le definizioni cfr. Artt. 6,7 e 8 delle norme del Piano delle Regole)

At – Area territoriale (<i>indicativa</i>) [mq]	6.119
Iut – Indice utilizzazione territoriale max [mq/mq]	0,40
H – Altezza massima [m]	8,50
Rc – Rapporto di copertura [% Af]	60%
Ds, Df, Dc – Distanze da strade, tra fabbricati e da confini	Come da Piano delle Regole (art. 7)
Avpe – Area verde privato con valenza ecologica [% At] Da mantenere libera da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva. Vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana.	20%
As – Aree per servizi da reperire Tutte le aree per servizi, anche se destinate a verde, dovranno risultare esterne all'Avpe sopra definita.	Dotazione e modalità come da Piano dei Servizi (artt. 7 e 8)
Sp – Superficie permeabile minima [% At]	15%
DESTINAZIONI D'USO (per le definizioni cfr. Art. 9 delle norme del Piano delle Regole)	
Gruppo funzionale principale	Gf 3
Gruppi funzionali compatibili	Gf 2 (escluso GS), Gf 5, Gf 6
Gruppi funzionali non ammessi	Gf 1, Gf 2 (solo GS), Gf 4, Gf 7, Gf 8

Sono espressamente escluse le attività in grado di generare ricadute (in termini di emissioni, traffico veicolare o altro) non compatibili con la collocazione dell'area e con le destinazioni presenti al contorno.

Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'abitato di Grabiasca dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, avente anche funzione di zona filtro posta a separazione tra gli edifici produttivi e l'insediamento residenziale.

A tal fine gli strumenti attuativi dovranno prevedere che:

- il 20% dell'area sia mantenuta libera da ogni edificazione e sistemata a verde privato con valenza ecologica (Avpe), caratterizzata da significative porzioni di aree a prato e da vegetazione arborea e arbustiva, essendo vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana;
- l'intera volumetria e le aree per urbanizzazioni e servizi siano concentrate nel restante 80% dell'area;
- le recinzioni verso la campagna siano aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Dovranno essere previsti, a totale carico del soggetto attuatore, il potenziamento della strada di accesso e la realizzazione di adeguate opere d'innesto con la viabilità provinciale.

Per quest'ultimo aspetto dovrà essere prevista una soluzione coordinata con le analoghe problematiche legate alla prevista viabilità di collegamento con la frazione Pietra.

Al fine di assicurare che l'intervento partecipi al perseguimento degli obiettivi generali di piano, gli strumenti attuativi dovranno non solo garantire una dotazione in loco di servizi adeguata al proprio peso insediativo (nel rispetto delle prescrizioni del Piano dei Servizi), ma contribuire altresì al potenziamento del sistema infrastrutturale e alla risoluzione di criticità proprie del contesto in cui l'ambito si colloca.

Ciò avviene tramite l'individuazione di contributi qualitativi la cui entità, proporzionale al carico insediativo generato, verrà determinata all'interno di apposita programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Il piano attuativo dovrà prevedere un'articolazione dei manufatti e delle loro caratteristiche (altezze, rapporto spazi aperti/edificato) tale da minimizzarne l'impatto visivo, percepibile dall'abitato di Grabiasca e dalla strada provinciale (quest'ultimo in misura molto minore, grazie alla presenza di un dislivello).

In particolare, per gli edifici dovranno essere utilizzare tipologie, forme e materiali omogenei a quelli dell'edilizia residenziale.

Ai fini di mitigazione ambientale dell'intervento, gli strumenti attuativi dovranno garantire almeno:

- la preliminare verifica dell'idoneità dei sistemi acquedottistico e fognario a sopportare i carichi generati dai nuovi insediamenti, prevedendo a proprio carico gli eventuali interventi di adeguamento;
- l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo nel ciclo produttivo, per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

ESTRATTO R.I.M. E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Sergio Ghilardi, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavv. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

