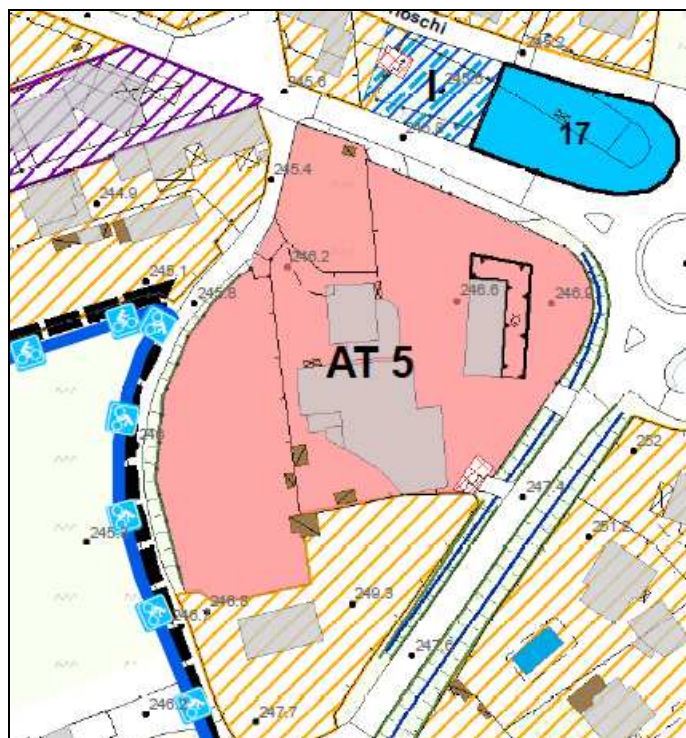


Scheda: AT_05_12049.PDF	Comune: Cazzago Brabbia
Layer informativo: Ambiti di Trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

Ambito 5 – Riqualificazione insediamento produttivo - tessitura (via Papa Giovanni XXIII – via Marconi)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda l'insediamento artigianale in prossimità della rotatoria tra via Papa Giovanni XXIII e via Marconi. L'insediamento si inserisce in un contesto di edifici residenziali a bassa densità in prossimità della palude Brabbia Il Piano promuove, al fine di migliorare l'integrazione con il contesto e consentire un utilizzo ottimale delle aree libere circostanti ai fini del completamento insediativo, la riconversione che interessa oltre alla struttura produttiva le aree limitrofe rimaste libere in un contesto di completamento urbano. L'ambito di trasformazione, di forma triangolare è delimitato a nord dalla via Giovanni XXIII, mentre sugli altri due lati è delimitato dalla via Marconi, da cui ha accesso.

Gli edifici produttivi non presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	6.150 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	6.150 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è prossima alla zona tutelata della palude Brabbia.

L'ambito risulta interamente classificato dallo studio geologico all'interno della Classe di Fattibilità : Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Relativamente alla zonazione sismica, l'ambito risulta compreso all'interno della Zona Z4c – Scenario pericolosità sismica locale: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi – Classe di pericolosità sismica: H2 livello di approfondimento 3°.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede la riqualificazione dell'area inserita in un contesto residenziale e prossima alle aree di particolare pregio ambientale, attraverso la riconversione dell'insediamento produttivo artigianale. In luogo delle strutture produttive si prevede il completamento insediativo del tessuto residenziale. Dovranno essere riservate aree a parcheggi per il fabbisogno indotto dall'insediamento.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Riconversione dell'insediamento produttivo con demolizione e sostituzione dei fabbricati produttivi per la creazione di un insediamento residenziale.
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico commisurate all'indotto dell'insediamento

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – e tutte le relative funzioni complementari previste dalle NTA
- le attività commerciali limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato (CV) e gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande

Viabilità e mobilità

L'accesso all'area deve avvenire ancora da via Marconi ove andranno a collocarsi anche le aree a parcheggio funzionali all'insediamento ed all'edificio circostante.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri :

- **IT** = 0,80 mc/mq
- **Rc** = 30%
- **Hm** = 8,50 ml. (2 piani f.t. oltre a eventuale sottotetto)

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali e le aree per servizi 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada urbana 7,50 ml. , distanza minima dei fabbricati dalla strada Provinciale 10,00 mt

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

Dovranno essere realizzati i marciapiedi lungo la via Marconi ed un'area a parcheggio nella zona ovest con accesso diretto dalla via Marconi.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare posizione dell'area non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'insediamento deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici. Dovrà essere realizzato lungo la via Marconi un filare alberato fronte strada.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.