

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT02

Inquadramento

L'ambito è individuato a Sud rispetto al centro di Cassina in prossimità della frazione di Ronco Vecchio.

È posta al limite sud di un'ampia area destinata al completamento del centro sportivo comunale e in una zona composta prevalentemente da edifici residenziali.

I lotti costituenti l'ambito di trasformazione sono sufficientemente serviti da infrastrutture. Si rileva comunque una carenza di aree a parcheggio.

L'intervento, soggetto a pianificazione esecutiva da svilupparsi mediante Piano attuativo, avrà come obiettivo primario la costituzione di aree a parcheggio lungo la Via F.lli Nava ad uso pubblico e la costituzione di parcheggio al servizio privato.

L'attuazione prevede anche l'allargamento di strada consortile al servizio dei lotti agricoli limitrofi.

Non sono presenti limitazioni di carattere paesistico/ambientale.

L'ambito in esame è parzialmente interessato da fascia di rispetto dell'elettrodotto, linea

L'ambito, in relazione agli elaborati di PTCP l'area è definita come "elementi costitutivi fondamentali" in area sorgenti di biodiversità di secondo livello e pertanto si pone in erosione della rete ecologica.

In relazione al parere di compatibilità provinciale la nuova volumetria insediabile dovrà essere posta in modo da non occludere gli scorci visuali da Via Fratelli Nava verso le aree agricolo-boscate poste a ovest.

Fattibilità geologica

Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Obiettivi

L'ambito mira alla costituzione di una zona residenziale a bassa densità edilizia, all'allargamento della stradina consortile di accesso ai lotti agricoli e alla costituzione di parcheggi ad uso pubblico con accesso dalla nuova strada.

La nuova avrà un calibro di almeno 8,00 m comprensivo di marciapiede,

La volumetria a destinazione residenziale dovrà localizzarsi all'interno dell'ambito contrassegnato dalla "R" e dovrà essere mantenuta un'altezza massima di gronda ≤ 7.5 m. comunque non superiore a due piani abitabili.

L'area a parcheggio privato (SP) dovrà essere adeguatamente mitigata con alberatura a filare lungo la nuova strada e i lotti agricoli contigui.

Prescrizioni per la progettazione

Si prescrive l'insediamento di tipologia edilizia mono e bifamiliare con un massimo di due piano abitabili e altezza massima di ml 7.50.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso

diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB02 - Via F.lli Nava											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
R	AT02	2050,74	0,4	0,0	0,0	Residenziale	820,3	7,5	40%	-	-
Sp1	AT02	602,36	0,4	0,0	0,0	Servizi: parcheggi	240,9		0%	-	-
SP	AT02	820,57	0,4	0,0	0,0	Servizi: parcheggio privato	328,2		0%	-	-
St2	AT02	152,01	0,4	0,0	0,0	Servizi: strada	60,8		0%	-	-
St1	AT02	214,04	0,4	0,0	0,0	Servizi: strada	85,6		0%	-	-
		3839,72				TOTALE	1535,9	7,5		0,0	15%

Prescrizioni particolari

Le aree da destinarsi a strada dovranno avere una larghezza pari a 8 ml comprensiva di marciapiede

Gli spazi di sosta da cedere quali servizi si prescrive l'asservimento ad uso pubblico delle predette con le seguenti attrezzature minime.

- Arredo verde
- Cestini portarifiuti
- Illuminazione
- Pavimentazione adeguata.

Si prescrive, a mitigazione dell'intervento, un'alberatura a filare lungo la nuova strada che consenta il mascheramento delle aree a parcheggio con particolare riferimento agli spazi di sosta ad uso privato.