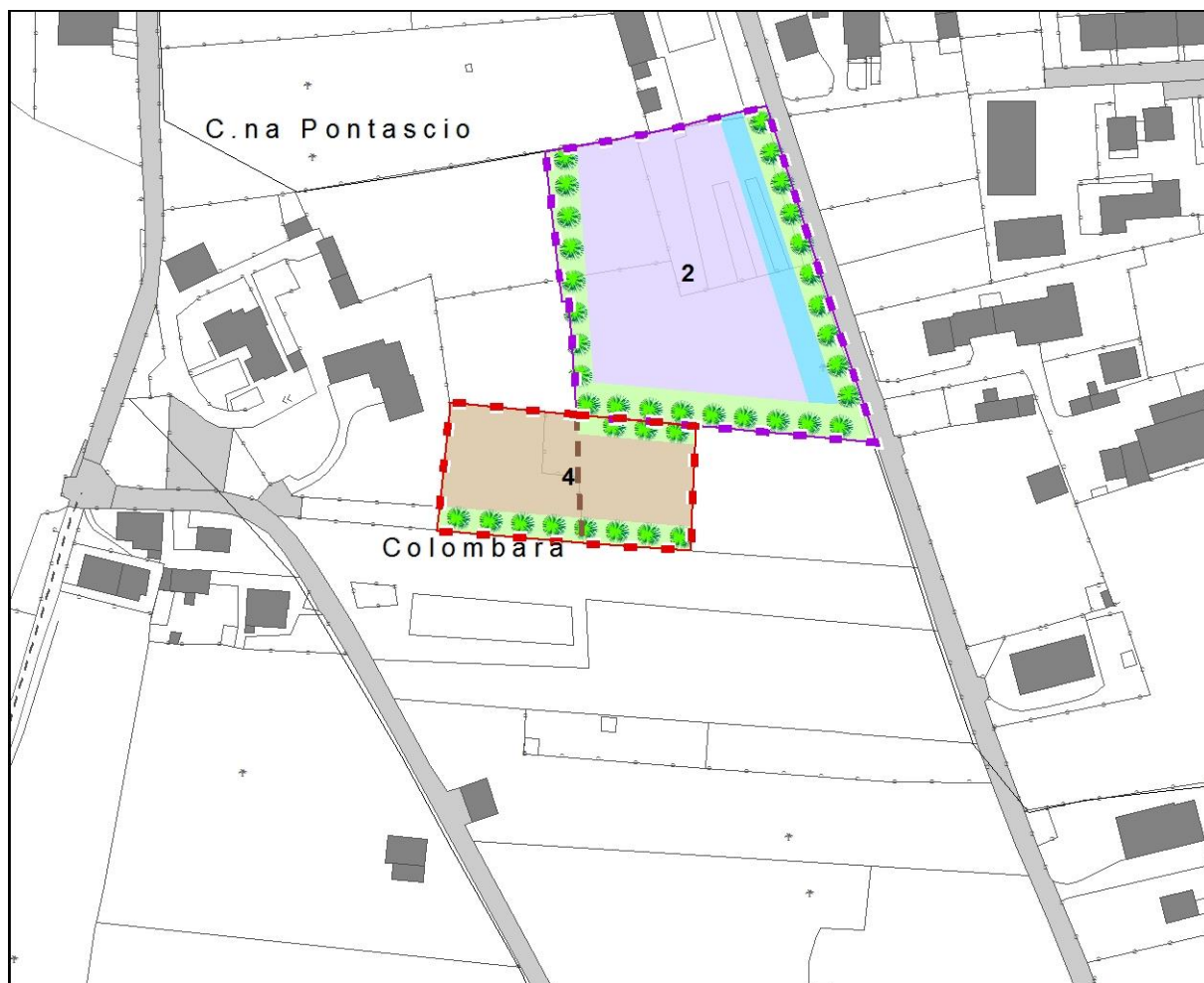


ATR 04 – EDIFICI RESIDENZIALI VIA ADDA



AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

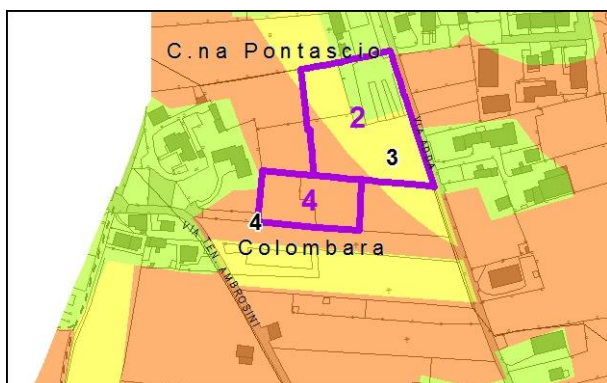
- Ambito di trasformazione residenziale da attuarsi come PDCC
- Ambito di trasformazione residenziale
- Ambito di trasformazione produttiva
- Ambito di rigenerazione urbana
- Area multifunzionale
- Verde privato e spazi aperti
- Verde pubblico

- Aiuole e spartitraffico
- Area stradale
- Area di concentrazione edificatoria residenziale
- Area di concentrazione edificatoria produttiva
- Parcheggi
- Sosta autobus
- Marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- Accessi
- Alberature
- Allineamento fabbricati
- Suddivisione lotti

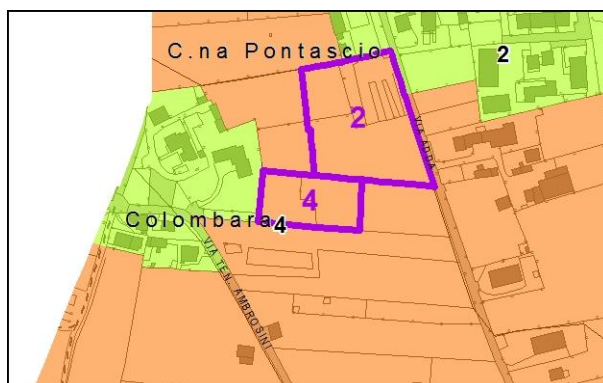
Superficie territoriale	2.245	mq	
Strumento attuativo:	Permesso di costruire convenzionato (cfr. DGR 8/8138 del 1/10/2008); consentita l'attuazione anche mediante due distinti permessi di costruire convenzionati (est e ovest).		
Cessione	30% della St		
U _{tp}	0,28	mq/mq	Pari a mq 627 di SLP
U _{max}	0,40	mq/mq	Pari a mq 898 di SLP
H _E	10,50	m	
H _F	9,00	m	

Ds	5,0 m	m	
Dc	5,0 m	m	
Destinazione Principale	Residenziale		
Destinazioni non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita, strutture agricole, attività produttive		
Disposizione aree verdi e spazi aperti	Orientamento generale		

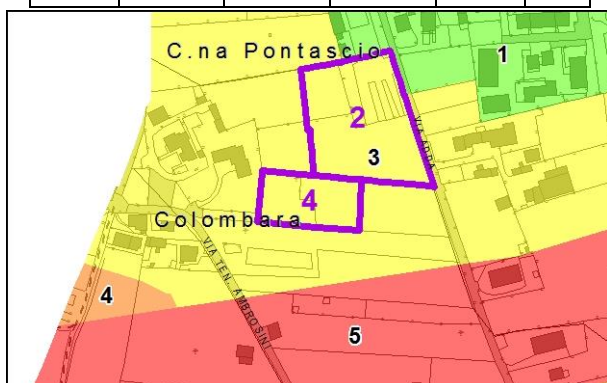
ATR 04 - Propensione alla trasformazione dei suoli



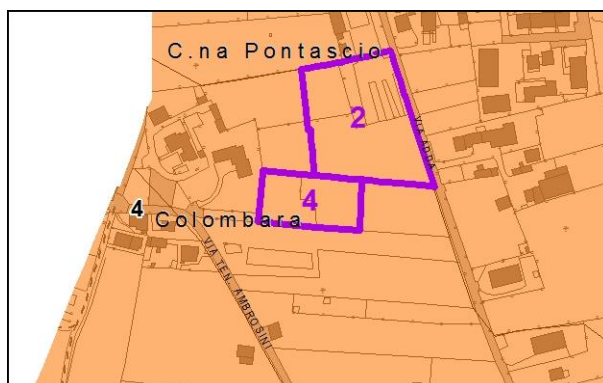
Classe di sensibilità ambientale					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	73,32%	26,68%	0,00%	3,27



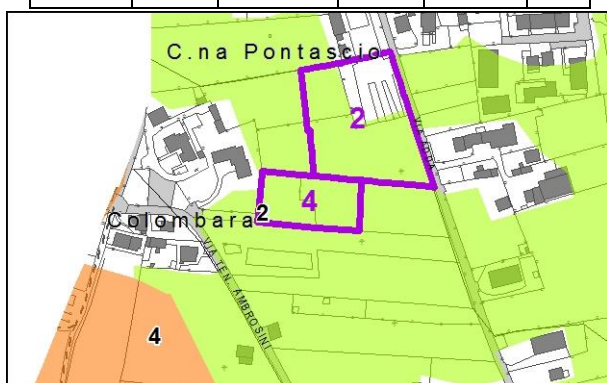
Classe di sensibilità paesaggistica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Classe di sensibilità ecologica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	3,00



Classe di sensibilità agronomica					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00



Grado di incidenza dei vincoli					
1	2	3	4	5	n°
0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	4,00

Grado di trasformabilità pesato: 2,94

Dall'analisi eseguita mediante GIS del grado di trasformabilità dei suoli appare come non si ravvisino particolari criticità all'attuazione dell'ambito, soprattutto in considerazione delle sue esigue dimensioni.

Inquadramento e obiettivi generali di sviluppo

La previsione sostituisce due ambiti a destinazione produttiva del previgente PRG che prevedevano un consumo di suolo di oltre 8.000 mq; trattandosi di in un ambito estremamente delicato perché di congiunzione tra l'abitato l'ambito agricolo abduano, se n'è proposto lo stralcio.

L'obiettivo del PGT è quello di gratificare i privati che si sono resi disponibili alla rinuncia della previgente capacità edificatoria, consentendo loro di realizzare la propria prima casa d'abitazione mediante permesso di costruire convenzionato. La previsione, del resto, non contrasta con un contesto già costituito da edificazione rada a prevalente destinazione residenziale. Per l'attuazione del comparto è consentito il ricorso a due distinti Permessi di Costruire Convenzionati (lotto est e lotto ovest) a condizione che ciascuno di essi disponga autonomamente degli accessi e delle urbanizzazioni.

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

- ♦ Data la localizzazione defilata rispetto agli spazi di uso pubblico, si prevede di concentrare le risorse finalizzate alla realizzazione della città pubblica esternamente al lotto.

Figura 5: l'ambito d'intervento



Disposizioni inerenti all'inserimento paesaggistico

Date le modeste dimensioni dell'intervento, non si prevedono prescrizioni particolari salvo quelle legate alla buona pratica. Evitare di sopraelevare la quota del piano terra rispetto a quello di campagna. E' prevista l'edificazione di due soli manufatti.

Rete ecologica comunale

- ♦ Attenersi alle indicazioni degli elaborati della "Rete Ecologica Comunale";

Clima acustico e impatto acustico

- ♦ Necessario prevedere una fascia di verde alberato che funga da transizione rispetto all'area produttiva a nord.

Note VAS ASTR_04

Flora, fauna e biodiversità

A sud dell'area è presente un ambito agricolo strategico (art. 43 PTCP) da tutelare sia in termini di biodiversità che per le visuali.

La nuova edificazione dovrà pertanto contenere mitigazioni ambientali, adottando idonei mascheramenti (macchie boscate o filari ad alto fusto e ad impianto fitto – preferibilmente di essenze autoctone) ed evitando strutture o tipologie costruttive che possano causare gli schianti dell'avifauna.

In tale ambito è prevista l'edificazione di un solo manufatto, evitando di sopraelevare la quota del piano terra rispetto a quello di campagna, ed evitando per quanto possibile sbarramenti lineari al suolo (recinzioni al suolo, cordoli, muretti).

Aria

Al fine di abbattere le emissioni in atmosfera, si dovrà cercare di adottare soluzioni volte alla riduzione delle emissioni, come ad esempio l'utilizzo di fonti energetiche alternative, in particolare mirate alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento, o attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive adeguate alla limitazione di emissione di inquinanti in atmosfera (bio-edilizia).

Acqua

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono agevolmente collegabili alle reti acquedottistiche, fognarie e depurative e tecnologiche del Comune.

Nell'ottica del risparmio energetico, si dovrà cercare di utilizzare tecniche per la riduzione del consumo di acqua potabile come ad esempio l'utilizzo di sistemi di riciclo dell'acqua piovana per scopi di servizio alle abitazioni.

Le nuove progettazioni non dovranno modificare l'assetto idrologico e la qualità delle acque superficiali della zona; non dovranno interferire con le fasce di vincolo del reticolo idrico minore, in modo da non interferire sul deflusso dei corsi d'acqua esistenti; dovranno essere supportate dagli studi e approfondimenti previsti dallo Studio Geologico di supporto al PGT.

Suolo e sottosuolo

Per un minor impatto sul consumo di suolo, le nuove costruzioni dovranno prevedere una migliore definizione degli spazi (aree a verde privato) che permetteranno un miglior inserimento urbanistico ed ambientale.

Inoltre, la progettazione dovrà essere attenta al mantenimento di superfici permeabili ed al recupero delle acque piovane per irrigazione spazi verdi.

Paesaggio

Essendo prevista l'edificazione di un solo manufatto, non si ravvedono particolari prescrizioni riguardanti l'inserimento paesaggistico, tranne quelle legate alla buona pratica (evitare di sopraelevare la quota del piano terra rispetto a quella del piano di campagna).

Rifiuti

L'ATR residenziale dovrà essere inserito nella rete di raccolta rifiuti comunale. Dovrà essere promossa e attivata la raccolta differenziata anche nel nuovo ambito di trasformazione.