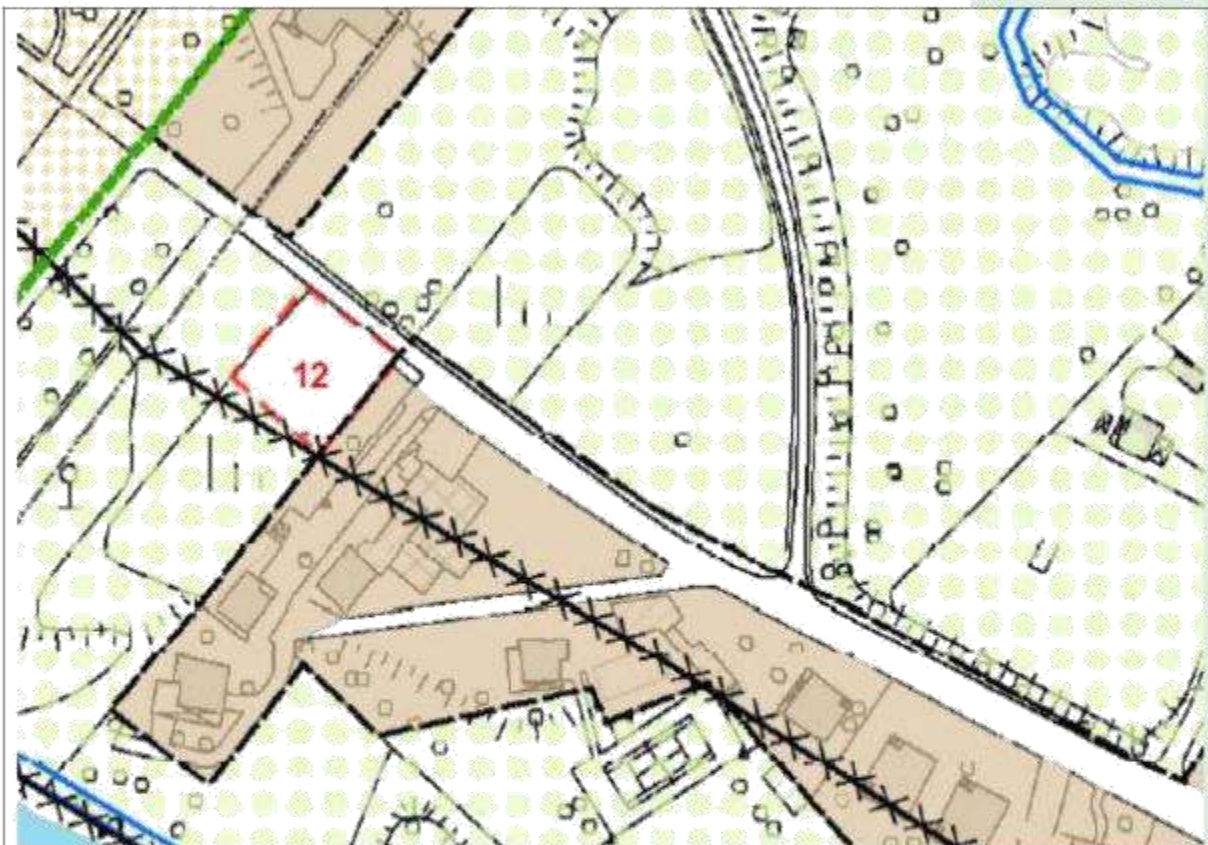


1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12



Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 1 comparto territoriale con affaccio diretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata alla realizzazione dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica Via, con ottimizzazione della circolazione veicolare e della sicurezza per l'utenza.

Attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Indici e parametri urbanistici:

L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri:

Superficie territoriale: 770 mq

It: minimo 0,1 mq/mq massimo 0,2 mq /mq

R.C. massimo 40%

Altezza massima: fino a 11 m e 3 p ft

Capacità insediativa max in mq di S.u.n.: 154

Abitanti insediabili (valore max): 3

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal

perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;
D.s.: 5,00 m minima;

Le quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

Opere di urbanizzazione e servizi:

E' richiesta la cessione o l'asservimento ad uso pubblico da un minimo di 7,5% ad un massimo di 15% della superficie territoriale dell'area, da concertarsi per quantità e funzioni con l'Amministrazione Comunale.

Destinazioni d'uso:

Residenziali e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Residenza
- Attività terziarie (escluso Distributori di benzina)
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento.

Destinazioni d'uso non ammesse: Ogni altra destinazione d'uso non citata.



Mitigazioni	Si richiede la verifica della normativa del piano delle regole e più nel dettaglio con la proposta progettuale per la messa in atto delle azioni espresse dal documento di piano riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzo di strumenti premiali riguardanti la realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, riguardanti lo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, riguardanti l'impiego di pannelli fotovoltaici. L'area è interessata parzialmente da aree agricole a seminativo semplice, così come individuato dal DUSAF di Regione Lombardia. Non si individuano ambiti agricoli strategici (PTCP in fase di adeguamento alla L.R. 12/2005) Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso ovest, in quanto l'ambito si attesta al limite ovest del TUC, prolungandone di fatto l'estensione in tale direzione. Si richiede in sede progettuale di mantenere il più possibile elementi di permeabilità in senso nord-sud, onde evitare di aumentare l'elemento morfologico e percettivo di barriera costituito dalla Via Sang Giorgio. Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interesse degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo della totalità delle aree libere da edificazione, coniugando il sito col suo intorno periurbano comunale. Si richiede idonea schermatura a verde del nuovo edificato nei confronti del Naviglio. La volumetria dovrà possibilmente attestarsi sul lato est del lotto, a ridosso del TUC limitrofo. In relazione alla RER si propone di individuare in sede di pianificazione attuativa interventi di ripiantumazione e schermatura vegetale sul lato ovest del lotto. Tale compensazione potrà avvenire prevedendo interventi di compensazione naturalistica anche da eseguire sullo stesso elemento della RER. Si verifica inoltre che l'ambito è ricompreso entro la fascia di tutela di 500 metri dalle sponde dei Navigli individuata dal PTRR dei Navigli. Si propone, in coerenza con le linee guida dettate dal citato strumento urbanistico, che la volumetria di nuova realizzazione sia concentrata possibilmente a ridosso dell'urbanizzato ottimizzando la superficie coperta in funzione dell'individuazione di idonea area a verde delimitativa della frangia urbana, mantenendo la connettività ecologica. Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;
--------------------	---

**Ulteriori
mitigazioni in
riferimento alla
rete natura 2000**

Tale intervento a destinazione prevalentemente residenziale si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, pur tuttavia risultano il più prossimo ad essi, in quanto sito a 150m verso nord (distanza lineare). La criticità maggiore deriva da tale vicinanza alle aree sensibili, nonché dalla tendenza alla conurbazione lineare lungo la via S.Giorgio, nonché al fatto che trattasi di ambito prativo, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a sud-ovest del tessuto urbano consolidato del Comune, in direzione del SIC-ZPS, e tale brano naturale potrebbe essere interessato, seppur esterno all'area protetta, dalla fauna locale, che vive, prolifica e migra in uno spazio geografico comunque più ampio e indefinito del mero confine geografico della rete Natura 2000.

Si sottolinea la necessità del rispetto delle prescrizioni individuate nella relativa scheda del documento di piano, in relazione alle misure di mitigazione, con particolare riguardo all'individuazione di idonei interventi arborei ed arbustivi atti a ridefinire il margine urbano, mitigare morfologicamente e percettivamente l'edificato, nonché particolare attenzione nel concentrare la volumetria in prossimità del tessuto urbano esistente. In particolare deve essere garantito il mantenimento, compatibilmente con la volumetria di progetto, della permeabilità in direzione nord-sud, perpendicolarmente all'asse.

Si constata tuttavia che tra l'area di intervento è di limitata estensione, e taluni vincoli ne limitano l'edificazione (la fascia di 100 metri di rispetto del Naviglio tangente verso sud alla proprietà, mentre parte del lotto a nord è interessato dalla fascia di rispetto stradale).

CRITERI DI LOCALIZZAZIONE VOLUMI, AREE IN CESSIONE, ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA:

VOLUMI:

La volumetria dovrà possibilmente attestarsi sul lato est del lotto, a ridosso del TUC limitrofo;

RETE ECOLOGICA E CESSIONI:

Schermatura a verde del nuovo edificato nei confronti del Naviglio; ripiantumazione e schermatura vegetale sul lato ovest del lotto; mantenere il più possibile elementi di permeabilità in senso nord-sud (progettazione integrata dell'interezza degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo della totalità delle aree libere da edificazione)