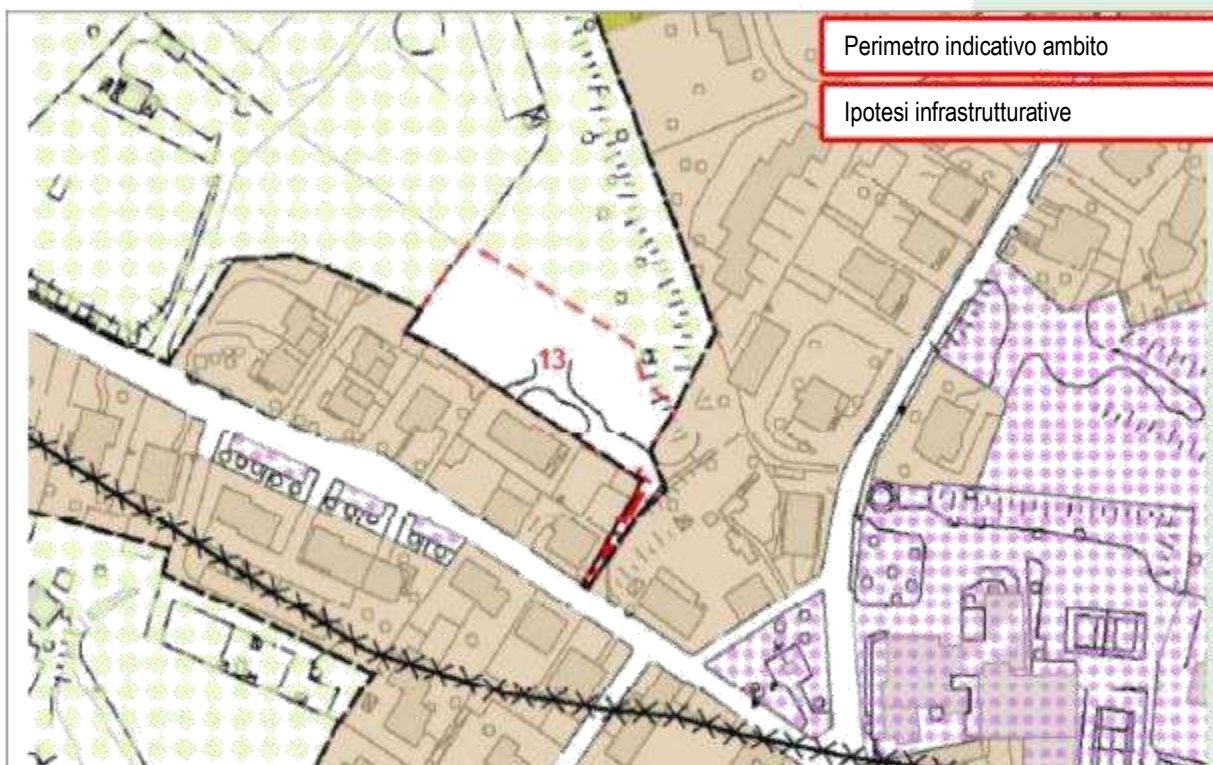


## 2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13



### **Inquadramento:**

Tale ambito è costituito da 1 comparto territoriale con affaccio indiretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata alla realizzazione di infrastruttura viaria di accesso all'area, da asservirsi ad uso pubblico.

*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: 2.650 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.: 530

Abitanti insediabili (valore max): 10

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% fino ad un massimo di 15% della superficie territoriale dell'area, da concertarsi per quantità e funzioni con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata alla realizzazione di infrastruttura viaria di accesso all'area, da asservirsi ad uso pubblico. Tale tratto di strada dovrà essere mantenuto aperto, ovvero libero da cancelli e/o muri o recinzioni: in particolare il cancello carraio dovrà essere posizionato a nord dell'attiguo mappale 233, perpendicolarmente alla Via Giorgio S.

## 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.



|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mitigazioni</b>                                                | <p>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.</p> <p>Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso nord, in quanto l'ambito si attesta al limite del TUC in tale direzione. Si richiede in sede progettuale di mantenere il più possibile elementi di permeabilità in senso est-ovest, concentrando la volumetria ove possibile nella parte sud della proprietà.</p> <p>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.</p> <p>Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in specie sul conterminare brano di territorio agro – naturale;</p> <p>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.</p> |
| <b>Ulteriori mitigazioni in riferimento alla rete natura 2000</b> | <p>Tale intervento a destinazione prevalentemente residenziale si localizza esternamente agli elementi della Rete Natura 2000, a 240m verso nord (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dall'estensione dell'area, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a nord 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.</p> <p>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.</p> <p>Si constata tuttavia che tra l'area di intervento e la rete Natura 2000 si interpone il tessuto urbano consolidato di Bernate e pertanto l'ambito di intervento risulta essere un ambito intercluso entro elementi antropici che già di fatto hanno trasformato le aree dell'intorno.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

### **VOLUMI:**

La volumetria dovrà possibilmente concentrarsi a ridosso dell'urbanizzato, nella parte sud della proprietà;

### **RETE ECOLOGICA E CESSIONI:**

Il concentramento volumetrico deve ottimizzare la superficie coperta in funzione dell'individuazione di idonea area a verde delimitativa della frangia urbana, mantenendo la connettività ecologica: mantenere il più possibile elementi di permeabilità in senso est-ovest;