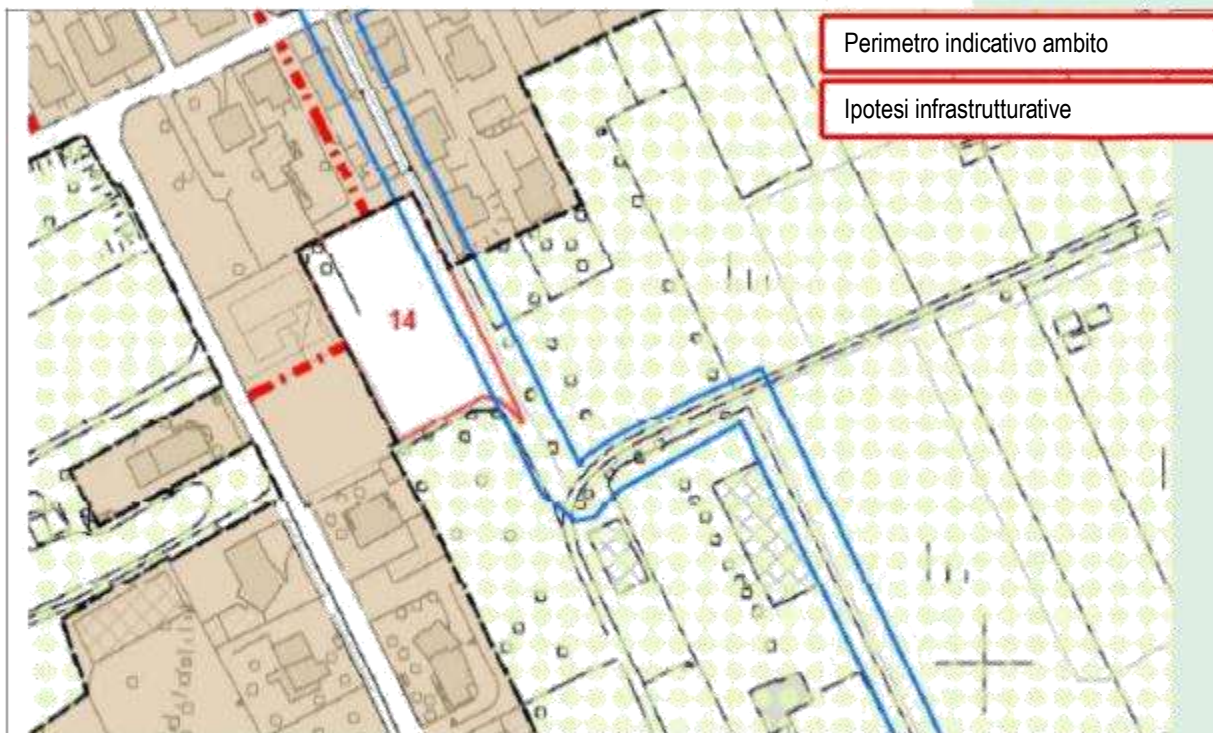


3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14



Perimetro indicativo ambito

Ipotesi infrastrutturali

Inquadramento:

Tale ambito è costituito da 1 comparto territoriale senza affaccio diretto su infrastruttura viaria pubblica. La realizzazione di tale trasformazione è obbligatoriamente vincolata all'ottenimento dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica Via, mediante acquisizione dell'area, od ottenimento della servitù di passaggio esplicitata tramite contratto, od ogni altra formula, o entro qualsiasi formulazione a norma di legge atta a consentire al proprietario del fondo un'utilizzazione efficiente dello stesso.

Attuazione: procedibile tramite P.A.

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: 2.600 mq

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

R.C. massimo 50%

Altezza massima: fino a 11 m e 3 p ft

Capacità insediativa max in mq di S.u.n.: 520

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 all'ottenimento dell'accesso diretto sulla prospiciente pubblica Via mediante acquisizione dell'area, od ottenimento della servitù di passaggio esplicitata tramite contratto, od ogni altra formula, o entro qualsiasi formulazione a norma di legge atta a consentire al proprietario del fondo un'utilizzazione efficiente dello stesso.

Vengono cartograficamente individuate ipotesi di accesso all'area, da considerarsi esemplificative e non esaustive, non vincolanti non quanto a localizzazione, la cui definizione dovrà essere oggetto di concertazione, anche in relazione alle proprietà limitrofe.

L'area relativa al sedime stradale che verrà definito in dettaglio in sede di concertazione tra il proponente e l'Amministrazione in funzione del presente ambito di trasformazione, se acquisita, è da considerarsi parte della presente trasformazione: la relativa eventuale ulteriore superficie territoriale esterna al perimetro cartografato dell'ambito si configura quale rettifica marginale dello stesso, diretta ex art.5 comma 4 della L.R. 31/2014 alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, da escludersi nel calcolo volumetrico complessivo definito dalla presente scheda e da asservirsi ad uso pubblico in aggiunta alle cessioni / asservimenti sopra richiesti.

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.

Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso est, in quanto l'ambito si attesta al limite est del TUC.

Si richiede il rispetto e la valorizzazione ambientale, in funzione del paesaggio agrario di cui fanno parte (garantendone dunque la continuità) del canale limitrofo, individuato con relativa fascia di rispetto;

Si verifica inoltre che l'ambito è ricompreso entro la fascia di tutela di 500 metri dalle sponde dei Navigli individuata dal PTR 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 conterminare 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, a 830m verso est (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dalla morfologia 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.

Si sottolinea la necessità del rispetto delle prescrizioni individuate nella relativa scheda del documento di piano, in relazione alle misure di mitigazione, con particolar 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.

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. Inoltre la dimensione dell'ambito è limitata, e la distanza che lo separa dagli elementi della Rete natura 2000 è tale da non causare potenziale criticità verso gli stessi.

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

VOLUMI:

La volumetria dovrà possibilmente concentrarsi a ridosso dell'urbanizzato, nella parte nord 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;