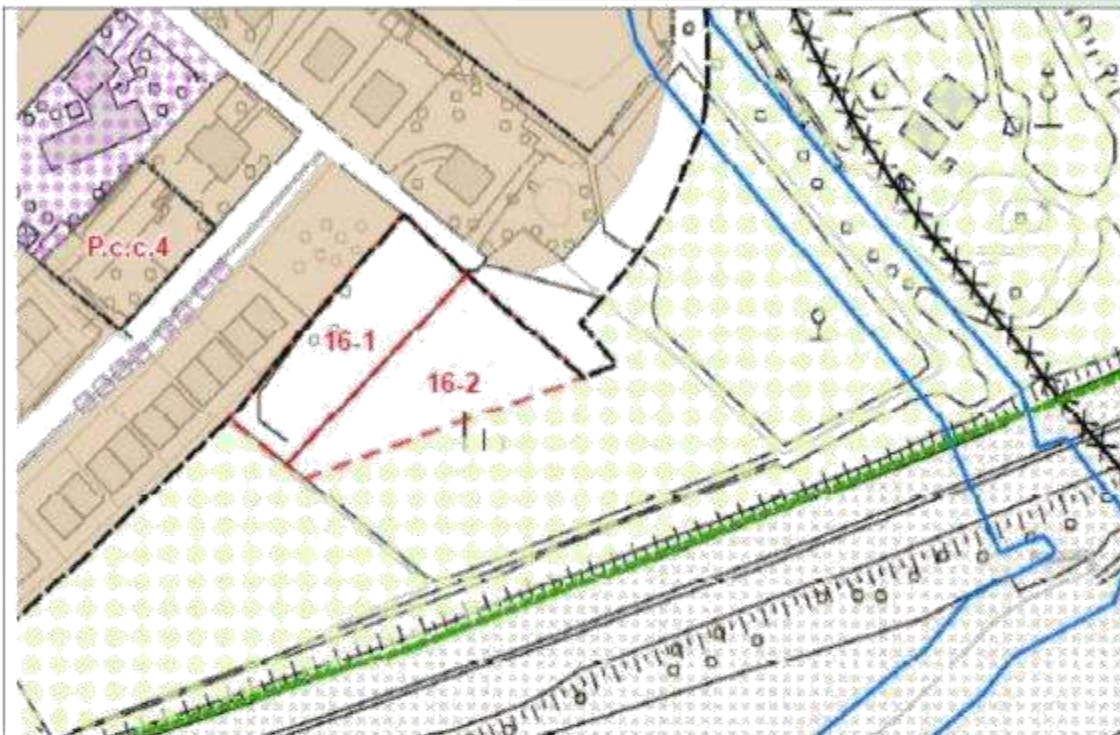


## 5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16-2



### **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: 1.840 mq

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

R.C. massimo 30%

Altezza massima: fino a 11 m e 3 p ft

Capacità insediativa max in mq di S.u.n.: 368

Abitanti insediabili (valore max): 7

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.

L'Amministrazione si riserva di richiedere progetto unitario con l'ambito di trasformazione contermine.

## 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.

Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso sud, in quanto

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>l'ambito si attesta al limite nord dell'autostrada Torino – Milano e della tratta TAV. Si richiede in sede progettuale di individuare idonea barriera a verde, onde evitare di aumentare l'elemento morfologico e percettivo di barriera costituito dall'autostrada e dalla tratta TAV. Si richiede inoltre di definire un disegno d'insieme unitario tra gli ambiti 16-1 e 16-2, al fine di estendere tale attenzione all'insieme delle trasformazioni urbanistiche previste, che avranno il compito di ridefinire l'intorno anche dal punto di vista della qualità del suolo.</p> <p>Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interezza degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo, coniugando il sito col suo intorno perturbano comunale.</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> <p>Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in specie sul contermino brano di territorio agro – naturale;</p> <p>L'ambito ricade su mappale attualmente individuato quale ambito agricolo condotto, tuttavia con fine conduzione in data 01/05/2015. Si richiede di limitare la superficie coperta e la superficie non permeabile della nuova edificazione, la cui volumetria dovrà attestarsi verso nord – ovest, limitrofa all'asse viario esistente e a confine con mappale nord anch'esso edificabile.</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 250m verso nord (distanza lineare). La criticità maggiore deriva dall'estensione dell'area, in quanto si sottrae un ambito agro – prativo localizzato a sud 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 tracciato dell'autostrada A4m 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>CRITERI DI LOCALIZZAZIONE VOLUMI, AREE IN CESSIONE, ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA:</b></p> <p><b>VOLUMI:</b><br/>La volumetria dovrà possibilmente concentrarsi a ridosso dell'urbanizzato, nella parte nord della proprietà;</p> <p><b>RETE ECOLOGICA E CESSIONI:</b><br/>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 nel settore sud</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |