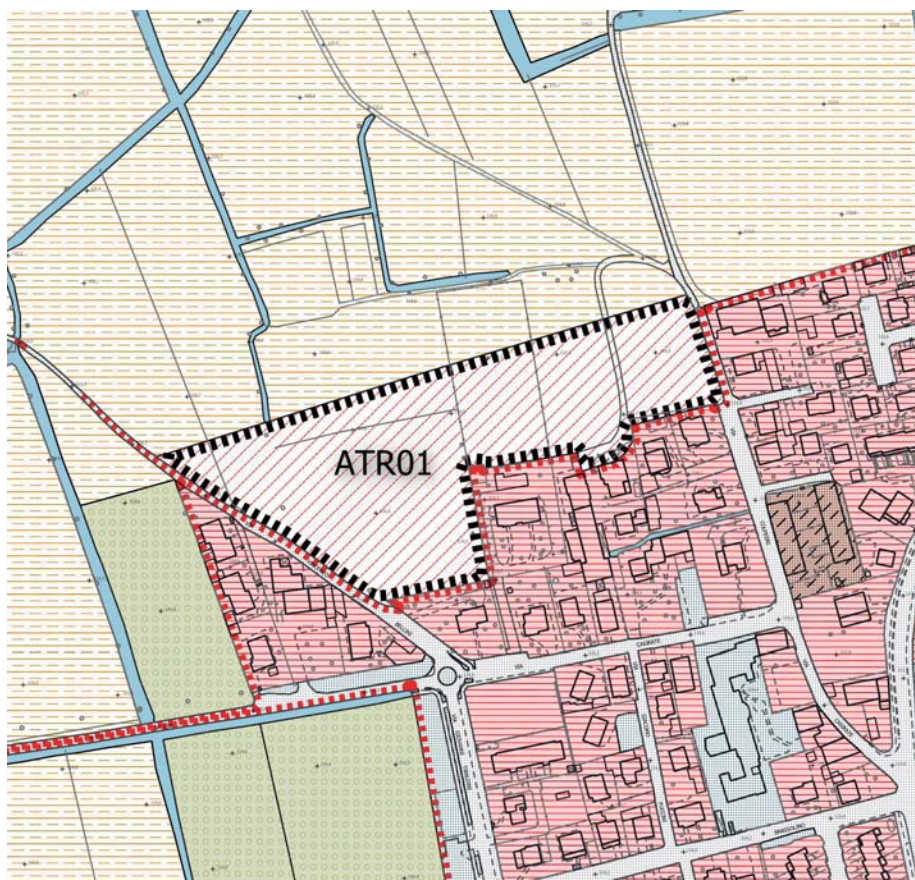


ATR 01 - VIA BELLINI



-  AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  ATR - Ambiti di Trasformazione urbana residenziali
-  Perimetro tessuto urbano consolidato
-  A4 - Tessuto storico - architetonico: prescrizione di singoli interventi
-  R1 - Tessuto residenziale consolidato
-  AGR 1 - Ambiti agricoli di valenza produttiva
-  AGR 2 - Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane
-  Corsi o specchi d'acqua
-  Aree normate dal piano dei servizi
-  STR - Aree per la viabilità esistente

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte nord occidentale del territorio comunale.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione dal PGT vigente (ATU01) e il progetto di Piano ne riconferma, la previsione localizzativa ed i principali dati dimensionali.

L'accessibilità all'ambito può essere garantita sia da via Bellini che da via Colpedri.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 23.388

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 8.000

Indice di edificabilità fondiaria: IE = 0,30 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione massima prevista dal DdP

H = 10,00 m;

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

IPT = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completamento del tessuto urbano residenziale.

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna; la riqualificazione dell'ultimo tratto di via Colpedri; la riqualificazione di tutta la via Bellini mediante la realizzazione del marciapiede, illuminazione, pubblica e reti tecnologiche; il potenziamento della rete idrica di via Casirate. La viabilità interna all'ambito di trasformazione dovrà avere una sezione atta a garantire un adeguato collegamento tra via Colpedri e via Bellini. In fase di progetto dovrà essere valutata, insieme all'Amministrazione Comunale, la possibilità di realizzare la pista ciclabile in via Colpedri. Questi interventi potranno essere considerati standard qualitativo.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica. Si segnala in proposito che l'ambito ricade in aree a potenziale archeologico

In particolare la progettazione dovrà tener conto della presenza nella zona occidentale dell'ambito del vincolo della fascia di rispetto di 5 metri relativa a un canale del reticolo idrico minore (Ramo Olmi della Roggia Maggiore) e della presenza di un piccolo elettrodotto. Gli interventi dovranno inoltre essere progettati e realizzati con attenzione alle zone ecotonali di confine con le aree appartenenti ai nodi della Rete Ecologica Comunale (aree agricole strategiche) poste a nord dell'ambito.

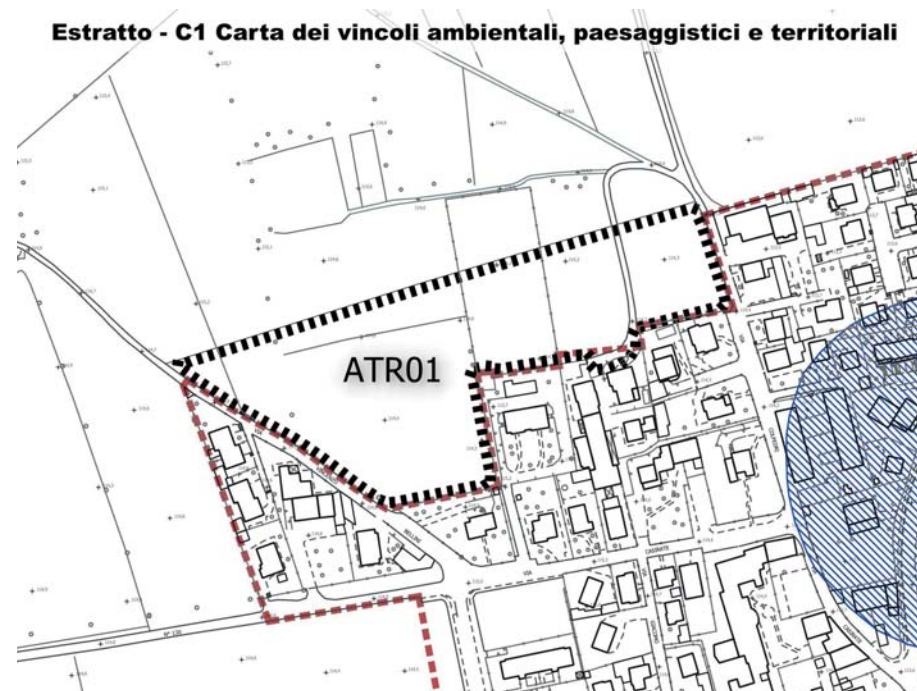
E' prescritta la realizzazione di idonea fascia verde di mitigazione paesaggistico/ambientale lungo il confine nord dell'ambito. L'impianto urbano dovrà organizzare le caratteristiche dei lotti garantendo un graduale e congruente passaggio dal tessuto costruito esistente al paesaggio agrario posto a nord.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

L'area risulta totalmente libera da ogni edificazione, e sfruttata fino ad oggi per usi agricoli.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione
 Delimitazione del centro abitato
 D.lgs 285/1992 art. 4 - Codice della Strada
 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile
 Criterio idrogeologico

NOTE

Pur riconoscendo che sull'area non insistono particolari vincoli ambientali, si suggerisce di prevedere impianti che tengano conto delle caratteristiche dei lotti e che consentano un graduale e congruente passaggio dal tessuto costruito esistente al paesaggio agrario posto a nord.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Reticolo idrico minore e reticolo irriguo

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

Ambiti di trasformazione residenziali

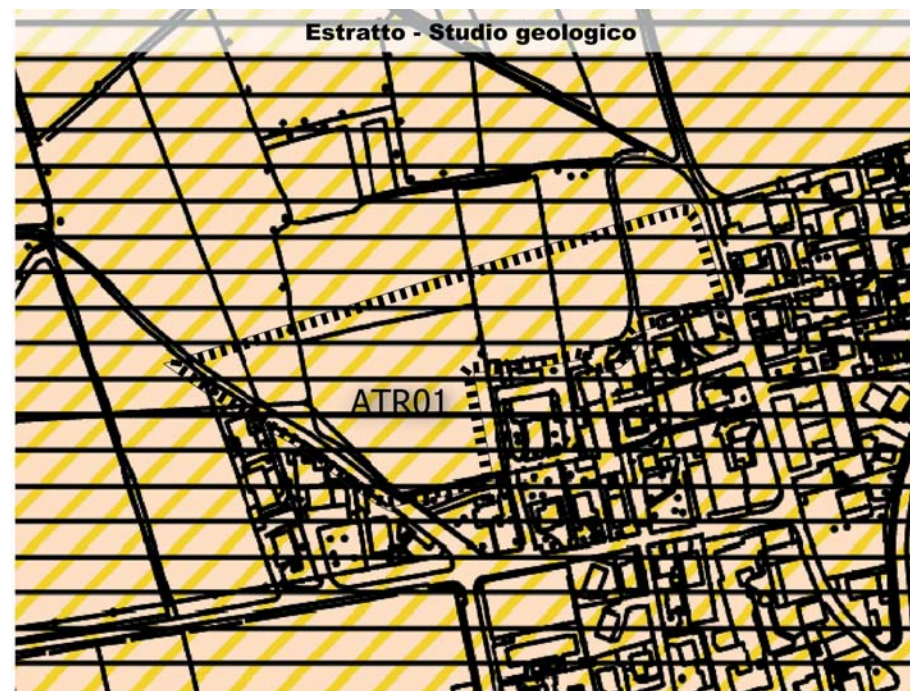
Aree di supporto

Aree agricole

Verde urbano

NOTE

Come già richiamato, l'area si pone in adiacenza a zone costituenti nodi della rete ecologica (AAS) a difesa dei quali gli interventi dovranno mettere in atto apposite azioni di mitigazione degli impatti.



AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Aree con discrete caratteristiche geotecniche

Scenari di pericolosità sismica locale

Z4A - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

NOTE

La componente geologica definisce l'area in classe 2 di fattibilità con modeste limitazioni ed in zona Z4a di pericolosità sismica locale.