

ATr_5 | Castellana

Descrizione

L'ambito si attesta all'intersezione tra la ex Strada Soncinese e la SS498, sul margine meridionale della città, ed è caratterizzato dalla prossimità a nord di un tessuto di tipo residenziale a bassa densità e di aree prevalentemente agricole a sud. L'ATr_05 interessa prevalentemente aree ad uso agricolo. L'ambito è in continuità con l'Apa – “Connessione Serio Oglio”.

Obiettivi

Realizzazione di un'attrezzatura commerciale altamente accessibile che consente la realizzazione di un bosco urbano lungo il sedime della SS498 all'interno e all'esterno all'ambito. L'ambito è interessato dagli obiettivi definiti dal “Asp 3 – Il margine Sud” disciplinato dal PdS.

Parametri

- St = 25.820 mq;
- Ut = 0,12 mq/mq;
- Sup complessiva = 3.096 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 11.619 mq;
- Superfici per compensazione ambientale interne all'ambito: 1.300 mq;
- Superfici per compensazione ambientale esterne all'ambito: 7.000 mq;
- H max = 10,50 m;
- Rc = 40 %.

Destinazioni d'uso

- Principale: Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale.
- Escluse: Agricoltura, Residenza, Attività del settore industriale/artigianale, MSV > 800, GSV.

Spazio costruito

- Realizzazione delle superfici edificabili nella porzione nord dell'ambito in continuità con l'edificato esistente.

Spazio aperto

- Realizzazione di un bosco urbano composto da una superficie pubblica individuata come superficie da cedere o convezionare con l'A.C. e superfici private di compensazione ambientale all'interno e all'esterno dell'ambito. All'interno di queste ultime è ammessa la realizzazione di un bosco da taglio per una estensione non superiore al 50% delle superfici. Le aree per interventi di forestazione urbana sono tra di loro connesse e contigue al tracciato della SS498 e poste a tutela dell'elemento di I livello della RER.

Mobilità e sosta

- Realizzazione di una viabilità di connessione tra la rotatoria della SS498, via Trentino Alto Adige e via Piemonte.

di trasformazione; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa Sup viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

3. I diritti edificatori che l'A.C. si riserva di attribuire in eventuale sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche individuate sulla tavola PdS 3 possono essere realizzati negli ambiti di trasformazione applicando rispettivamente l'It 0,12 mq/mq per i servizi pubblici e l'It 0,06 mq/mq per le infrastrutture pubbliche stradali con le relative aree di rispetto, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente Art.2.

4. A fronte della cessione gratuita di aree previste dal PdS all'esterno dell'ATr o del PA e della realizzazione della relativa attrezzatura pubblica, oppure a fronte di un contributo che consenta l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di specifica attrezzatura pubblica, l'A.C. può consentire rispetto alla Sup massima realizzabile in un ATr o in un PA un incremento non eccedente il 10%, commisurato direttamente all'onere economico da sostenere ed all'apporto dato alla riqualificazione urbana, al corredo urbanizzativo ed al sistema delle infrastrutture.

Art. 6 - Vincoli

1. Nell'elaborato DP.02 "Vincoli" è contenuto lo stato ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del DdP. Ciascun intervento edilizio dovrà confrontarsi con lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.

2. Sono fatti salvi i contenuti della disciplina di cui all'Art.7 delle DC.

3. Nella Tav. DP.02 "Vincoli" sono individuati degli immobili che pur non assoggettati a vincolo D. Lgs. 42/2004, emergono per la loro significatività in termini di valore storico e testimoniale. La loro indicazione ha valore di indirizzo per il PdR.

Titolo II - Disciplina degli interventi di trasformazione

Art. 7 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione (ATr)

1. Nelle tavole DP.01.a e DP.01.b "Azioni di Piano" sono individuati, mediante indicazione numerica e perimetrazione grafica, gli Ambiti di trasformazione (ATr):

- ATr 1: Fontana Serio Morto
- ATr 2: Cascina Cotte
- ATr 3: Madonna Bradella
- ATr 4: Ex Latteria
- ATr 5: Castellana
- ATr 6: Via delle Industrie

Ciascun ATr è disciplinato, oltre che dalle presenti norme, da una specifica scheda contenuta nell'elaborato DP.st "Schede delle trasformazioni – ATr". Per le parti di territorio individuate all'interno degli ATr vale la disciplina delle "Disposizioni comuni agli atti del PGT", fatte salve diverse indicazioni contenute nelle presenti norme.

2. Gli interventi ammessi all'interno degli ATr sono prevalentemente volti al recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione e/o sottoutilizzo o alla ricomposizione di margini urbani che siano in grado di assicurare in generale l'innalzamento qualitativo e quantitativo delle dotazioni di spazi pubblici. All'interno degli ambiti è prevista la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuove dotazioni di aree e attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, funzionali in particolare alla realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con valore ecologico;
- interventi tesi a migliorare le connessioni di mobilità tra i diversi settori urbani privilegiando la rete della mobilità lenta;
- interventi a supporto della mobilità ciclo-pedonale sia in ambito urbano che in ambito agricolo recependo e dettagliando le previsioni di itinerari ciclo-turistici di scala sovracomunale;
- nuova offerta di spazi residenziali, commerciali e per servizi privati all'interno di ambiti già edificati o in continuità con essi e in quantità congruente alle dinamiche del processo edilizio del territorio rilevato nel periodo di validità del previgente DdP.

3. Gli ATr 2 e 4 corrispondono ad "Ambiti Urbani da Rigenerare" così come definiti dall'Art.4 della LR 31/2014. Per questi ambiti l'A.C. entro sei (6) mesi dalla data di approvazione del presente DdP definisce l'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione connessi alla realizzazione degli interventi.

4. Gli ATr 1, 3, 5 e 6 corrispondono a parti oggi inedificate e in parte interessate da attività agricole. La capacità edificatoria per questi ambiti è fissata a un $I_t = 0,12$ mq/mq. Gli interventi al loro interno sono subordinati alla cessione all'A.C. di una superficie pari al 45% della St, al fine di potere realizzare interventi di forestazione urbana.

Art. 8 - Disciplina degli Ambiti di trasformazione

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli ATr sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo (PA), salvo quanto previsto dal successivo comma 6. I PA debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo asseverato dello stato di fatto, nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

2. I PA debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva scheda contenuta nell'elaborato DP.st "Schede delle trasformazioni - ATr" eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di St. Altre aree ed attrezzature aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione sono prescritte dalla rispettiva Scheda, o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche