

AT_1_16217

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU02

INQUADRAMENTO

L'ambito si colloca nella zona orientale del territorio comunale, nella frazione di Torre, estendendosi su una superficie di 12.532 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene da ovest da via Torre, attraversando il Naviglio Grande Pallavicino.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

Slp = 0,25 mq/mq

Qt = 40%

H max = 7,50 m

Superficie filtrante = 30%

Ds-C = 5,00 m

Ds-S = 7,50 m dal ciglio stradale

Ds-E = 10,00 m o in aderenza all'esistente

Parcheggi $\geq$ 1 mq ogni 10 mc edificati

Abitanti teorici insediabili = 63

Modello organizzativo a basso impatto ambientale.

È consentita l'attuazione dell'ambito in 3 comparti distinti:

- comparto 1: mappali n.139-140 unitariamente
- comparto 2: mappale n.187 a est del fosso
- comparto 3: mappale n. 187 a ovest del fosso

In fase attuativa dovrà essere effettuata la verifica di allacciabilità dei nuovi insediamenti alle reti fognarie esistenti. Qualora la stessa non fosse garantita, si renderà necessario progettare gli impianti nel rispetto delle disposizioni dei criteri dettati dalla Provincia e della normativa vigente in materia.

INTERVENTI COMPENSATIVI

È prevista la compensazione economica per l'attuazione dell'ambito secondo i parametri definiti dall'Amministrazione Comunale.

INDIRIZZI PROGETTUALI

La progettazione dovrà tener conto della presenza di corsi d'acqua (Roggia Talgata e Naviglio Grande Pallavicino) che attraversano l'ambito e della fascia di rispetto di 10 metri relativa al Naviglio Grande Pallavicino.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati e realizzati considerando che l'ATU si inserisce in un Ambito di particolare interesse ambientale-paesistico in quanto ambito di contiguità al Parco Oglio Nord e dovranno essere compatibili con le prescrizioni e gli elementi di valore rilevati dal Piano Paesistico Comunale.

MISURE DI MITIGAZIONE E ACCORGIMENTI PROGETTUALI

- **concentrare la volumetria edificabile in modo tale da mantenere la porzione sud-orientale dell'ambito libera da edificazione, al fine di limitare possibili fenomeni di disturbo acustico e di diffusione di polveri derivanti dal vicino ambito estrattivo;**
- **lungo i lati meridionale e orientale dell'ambito confinanti con la viabilità di previsione dovrà essere realizzata un'idonea fascia arborea arbustiva coerente con il sistema verde tradizionale costituita da specie vegetali autoctone, in grado sia di mitigare l'impatto dei nuovi insediamenti sul paesaggio, sia di fungere da filtro tra questi e l'ambito estrattivo, nonché di svolgere un ruolo ecologico per il territorio in cui si inserisce;**
- gli edifici dovrebbero essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di trigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto;
- nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua che consentano lo sfruttamento delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde privato e lavaggio aree, e si dovrà tener conto di quanto previsto dall'art. 6 del R.R. 2/06 in merito al risparmio idrico ed al riutilizzo della risorsa idrica;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con gli elementi del paesaggio;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si affaccia l'ambito;
- evitare artificiose modifiche al piano di campagna;
- realizzare parcheggi privilegiando strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba, ecc.);
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- utilizzare materiali da costruzione locali tipici;
- rimandare a forme del costruito tradizionali al fine di preservare la continuità con il tessuto e le tipologie edilizie tipiche.