

Articolo 77- Ambiti di trasformazione residenziale ATR*Schede modalità di intervento***Ambiti di trasformazione residenziale 1 – ATR1***Caratteri*

Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto.

L'ambito è collocato nella parte occidentale della frazione Carpana, tra il tessuto consolidato affacciato lungo la SS Est Ticino e il nuovo insediamento realizzato in attuazione di un piano di lottizzazione innestato sulla nuova rotatoria.

Obiettivi

Completare l'impianto urbanistico derivante dalla lottizzazione a carattere residenziale adiacente.

Concludere l'anello della viabilità locale di distribuzione ai lotti.

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: TU1, TU2, T1, S3, S9, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 4.902 mq

IT: 0,20 mq/mq

Cessioni pubbliche: 50% ST, con possibilità di monetizzazione ad eccezione delle superfici per le urbanizzazioni primarie e urbanizzazioni secondarie a parcheggi.

SL = 980 mq

Vani/abitanti teorici: 20

H: max 10,50 m

P. max 3 piani fuori terra

IC: 50%

IPF: 30%

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

DE:

- a. altezza del fabbricato più alto e comunque inferiore a 10,00 m;
- b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
- c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora essi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. Elaborazione contestuale di:

- a. Studio di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della LN 447/1995 e DGR VII-8313/2002 e s.m.i. eseguito da un tecnico competente in acustica ambientale;

- b. Progetto del verde redatto secondo criteri che assicurino coerenza progettuale, sostenibilità ambientale ed efficacia funzionale e firmato da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento.
2. Interventi di mitigazione:
- a. conservazione delle alberature ad alto fusto che si trovano lungo il margine meridionale del sito;
 - b. miglioramento della struttura e della qualità della vegetazione già presente sul confine sud dell'area, realizzando una buffer zone fra le nuove edificazioni e gli ambiti agricoli a sud, con la formazione di una fascia di piante ad alto fusto di larghezza idonea, con funzione di barriera vegetale rispetto all'area dell'ex cementificio e lo svincolo del raccordo autostradale;
 - c. valutare la gestione più funzionale alla conservazione della biodiversità delle coltivazioni di pioppo a sud della frazione Carpana (ad esempio consentire l'erpatura solo nei mesi di marzo e agosto, lasciare ogni 5 filari di pioppo una striscia di circa 5 metri di larghezza non arata e non erpata, evitare interventi di taglio degli alberi durante la stagione di nidificazione);
 - d. verificare la funzionalità del sottopasso faunistico del raccordo autostradale, attivando eventuali misure di potenziamento, affinché possa funzionare come elemento di deframmentazione rispetto alla barriera infrastrutturale.
3. Disegno della viabilità interna coerente con quella dell'insediamento adiacente a est, evitando innesti diretti alla SS Est Ticino.
4. Disegno del verde e degli spazi pubblici organizzato in modo da creare continuità con l'intervento residenziale di recente realizzazione.
5. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
6. A garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
7. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.
8. Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato all'adeguamento della rete fognaria e degli impianti di depurazione della frazione di Carpana