

CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 63 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

residenziale prevalente – ATR 1-2-3-4

polifunzionale prevalente – ATP 1.

63.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR/ATP sono assoggettati a piano attuativo di comparto, secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 21 e 22) e delle relative Schede attuative (art. 22).

Negli ATR/ATP può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

63.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme.

In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze e destinazioni d'uso fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di capacità edificatoria massima).

63.3 - Ambiti di trasformazione ATR

In cartografia di piano sono individuati gli ambiti di trasformazione residenziali prevalenti previsti dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

Negli ambiti ATR sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e ricettive fino a un massimo del 30% della capacità edificatoria; in fase attuativa possono essere concordate con l'A.C. diverse percentuali di destinazioni d'uso funzionali.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

It	Indice territoriale	mc/mq	Art. 21 Criteri attuativi DP
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	40
H	Altezza massima	n. piani	2/3

63.4 - Ambiti di trasformazione ATP

In cartografia di piano è individuato un ambito di trasformazione polifunzionale prevalente previsto dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

La destinazione d'uso è di tipo secondaria nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 150 di SLP per attività.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi sono i seguenti:

RC	Rapporto di copertura territoriale	%	Art. 21 Criteri attuativi DP
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	12,50 (esclusi i volumi tecnici)

63.5 Alberatura di mitigazione ambientale

Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e dell'allegato 7 della DGR 10962 del 30 dicembre 2009 sono posti i seguenti interventi compensativi:

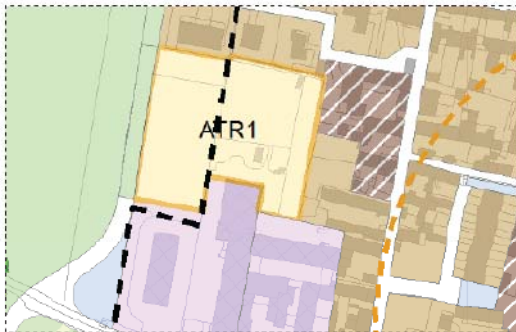
- Tipologia: interventi di rinaturalizzazione/piantumazione, per una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dei lotti con un albero o un cespuglio ogni 20 mq;
- Qualità: la qualità dell'intervento deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di specie autoctona;
- Localizzazione: le piantumazioni dovranno essere poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, ovvero in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà pubblica o demaniale.

63.5 Fabbisogno tecnologico

In fase di presentazione dei Piani Attuativi, unitamente a tutta la documentazione di rito, dovrà essere presentato anche il parere / autorizzazione / nulla osta comunque denominato con il quale il soggetto gestore della rete tecnologica attesti la compatibilità dell'intervento con il fabbisogno da esso indotto.

ESTRATTO CRITERI ATTUATIVI - DOCUMENTO DI PIANO

localizzazione ambito - estratto azzonamento



indirizzi e prescrizioni



AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONI CONTROLLATA

ATR1

allegati ai Criteri attuativi del Documento di Piano

parametri ed indirizzi

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente	UDM	ATR1
PARAMETRI			
	Superficie territoriale complessiva	mq	8.477
	Edificabilità massima complessiva	mc	5.086
	Abitanti equivalenti complessivi	n	34
	Aree per servizi	mq	610
PRESCRIZIONI SPECIALI	Ambito soggetto a PA		
CLASSE GEOLOGICA	Classe Fattibilità 2 - lievi limitazioni		

Sviluppo integrato con il contesto

Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto esistente posto a nord mediante mantenimento della frangia urbana e del limite agricolo posto a ovest.

Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere con visuali verso il territorio agricolo e verso il Parco Oglio Nord. Mitigare gli impatti acustici, atmosferici e visivi soprattutto verso l'area produttiva esistente posta a sud del lotto di edificazione anche mediante la messa a dimora di specie arboree che possano costruire e ricostruire connessione ecologica e mitigazione ambientale.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

Organizzare la viabilità internamente mediante l'accesso da sud a ridosso dell'area produttiva, da via Aldo Moro. Prevedere una permeabilità di comparto.

Servizi

Garantire la dotazione minima per servizi a parcheggio, possibilmente a ridosso dell'area produttiva esistente. Creare, ove possibile, tratti di connessione ciclo-pedonale, in particolare tra le aree a servizi (esistenti e di progetto) e verso il sistema agricolo a ovest.