

ALLEGATO B – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT1. Ambito di trasformazione Residenziale – Via Roma

L'ambito oggetto della presente scheda è situato a sud del centro storico del Comune di Bordolano lungo via Roma.

Nella tavola “ambiti agricoli strategici” del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico, inoltre non ricade nell'area di interesse del PTC – Parco Oglio Nord, pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca al limite fra un contesto a vocazione residenziale e agricola, alla luce della quale la sua localizzazione funzionale tende al completamento di un margine urbano non definito.



Fonte: Google Maps

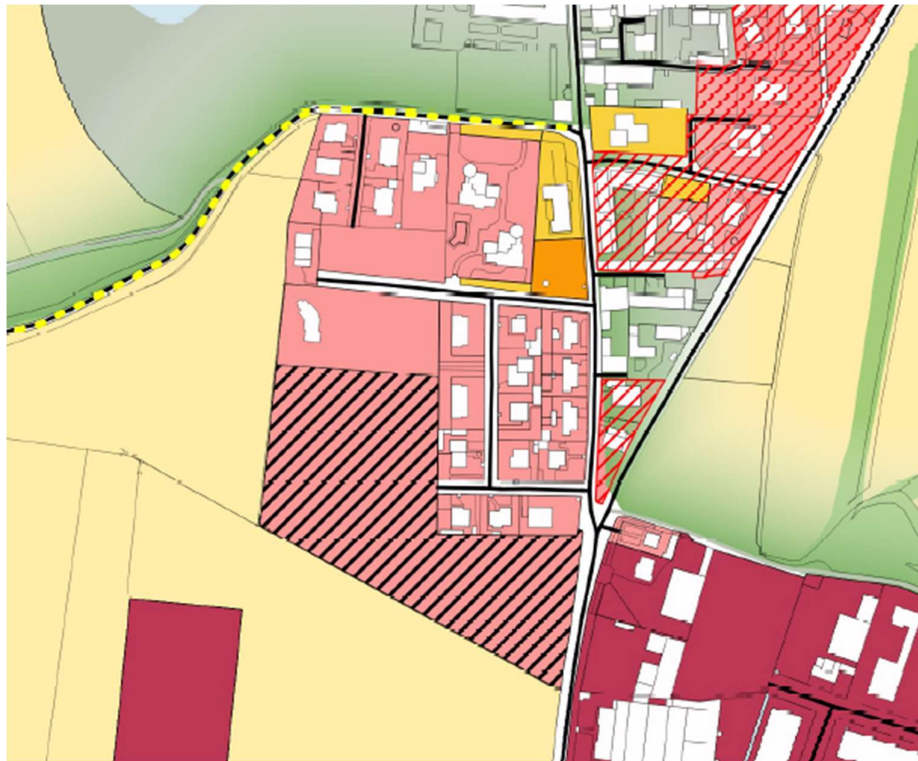
Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione degli ambiti urbani;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica” e per risolvere problemi di accessibilità relativa al centro storico;
- Garantire la costruzione di servizi di qualità, nonché nuove aree fruibili.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire il completamento viabilistico locale oltre che la dotazione dei servizi necessari all'ambito.



Estratto tavola delle Previsioni di Piano

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.

L'intervento prevede le seguenti destinazioni: residenza, funzioni direzionali, attività commerciali di esercizio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature pubbliche.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
PARAMETRI URBANISTICI	PARAMETRI EDILIZI
Indice di utilizzazione territoriale (IT) 1 mc/mq	Rapporto di copertura 50% della SF
Contributo al sistema dei servizi – interni all'ambito – 18 mq/ab	Superficie drenante 50% della superficie scoperta
Contributo al sistema dei servizi massimo 28 mq/ab	Altezza degli edifici 9,50 m
Si prescrive che per la parte posta a confine con l'area produttiva esistente (lato est) venga inserita una adeguata area verde-filtro; tipologia e dimensionamento saranno oggetto in fase attuativa.	
Si prescrive che la costruzione degli edifici all'interno dell'ambito dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale determinata dalla S.P. n. 86, nel rispetto del NCdS e smi.	
L'ambito non dovrà avere alcun accesso dalla S.P. n. 86, fatto salvo gli accessi vigenti alla data di approvazione della presente variante.	

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere realizzare le idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli e posti in prossimità con il tessuto produttivo industriale.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicati nell'elaborato seguente. Inoltre:

- L'edificazione dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale determinata dalla SP 86;
- L'ambito non dovrà avere alcun accesso diretto dalla SP 86.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

Ai sensi della Lr. 12/2005 l'intervento in oggetto non è assoggettato ad ulteriori valutazioni di tipo ambientale strategico in sede di piano attuativo.

Al fine della sostenibilità dell'intervento, nella fase attuativa dovrà essere valutato il carico insediativo generabile, applicando o il parametro di 150 mc/ab ai sensi della LR 1/2001 oppure applicando il parametro mc/ab specifico del comune.