

Ambito di trasformazione – riqualificazione (AT3) – Piano di Recupero

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda AT3 –DP.

L'edificio (stalla) posto nell'ambito, essendo incongruo con il contesto dovrà essere demolito, la superficie lorda di pavimento (Slp) dello stesso è computabile al 50%.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda AT3 – DP. Fatto salvo quanto previsto al punto "Perequazione di Comparto", sono tuttavia cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi (PS). In tale ambito la superficie delle aree a standard da cedere al comune è pari a 496.88 m², di cui 462,25 m² da reperirsi in loco e i restanti da monetizzare.

Qualora il suddetto ambito fosse destinato alla residenza dovrà essere destinato a parcheggi una superficie pari a 3,00 m² ogni abitante insediabile. Nel caso dovessero collocarsi attività artigianali od industriali, tale superficie non dovrà essere inferiore al 10% della Slp artigianale, se tali attività fossero commerciali o direzionali la superficie destinata a parcheggi dovrà essere non inferiore al 100% della Slp delle medesime, 200% nel caso di centri commerciali.

Criteri d'intervento

Stante la particolare collocazione del suddetto ambito, totalmente compreso nel perimetro del Parco Adda Sud e pertanto tutelato ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico attraverso un'elevata qualità progettuale.

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco.

In particolare si prevede l'osservazioni delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- ✓ le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi" o similari.
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- ✓ aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100 %dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità. In tal caso dovranno essere attivate le procedure di valutazione previste nella delibera di giunta regionale del 08.11.2002 n°7/11045.

Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione – riqualificazione (AT1 – AT2 – AT3)

Negli ambiti di trasformazione riqualificazione viene applicata la perequazione urbanistica di comparto. Nei Piani Attuativi vengono ripartiti fra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'intero ambito è attribuito un'identico indice di edificabilità territoriale complessivo, la SIp sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei piani attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

Il trasferimento della SIp derivabile dalla indicata applicazione potrà effettuarsi solo previa cessione gratuita al Comune della aree per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale cessione dovrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano attuativo del comparto la quale verrà concentrata la SIp oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto.

La convenzione suddetta dovrà essere a cura e spese degli operatori interessati, registrata e trascritta nei registri immobiliari.

Perequazione per comparto

Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione- -riqualificazione, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico-edilizi di massima, in base ai quali è comunque possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno di ogni comparto di trasformazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la SIp (Superficie lorda di pavimento).

La SIp esistente se mantenuta è confermata.

Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio.

Premesso che tutti gli ambiti di trasformazione si trovano all'interno del Parco Adda Sud, in zona IC, interclusa tra la fascia I e la fascia II, e che pertanto si riconosce una sensibilità paesaggistica generalizzata sul territorio, in riferimento alle sensibilità specifiche individuate nel quadro conoscitivo e agli elementi paesaggistici rilevati sul territorio comunale si rileva quanto segue:

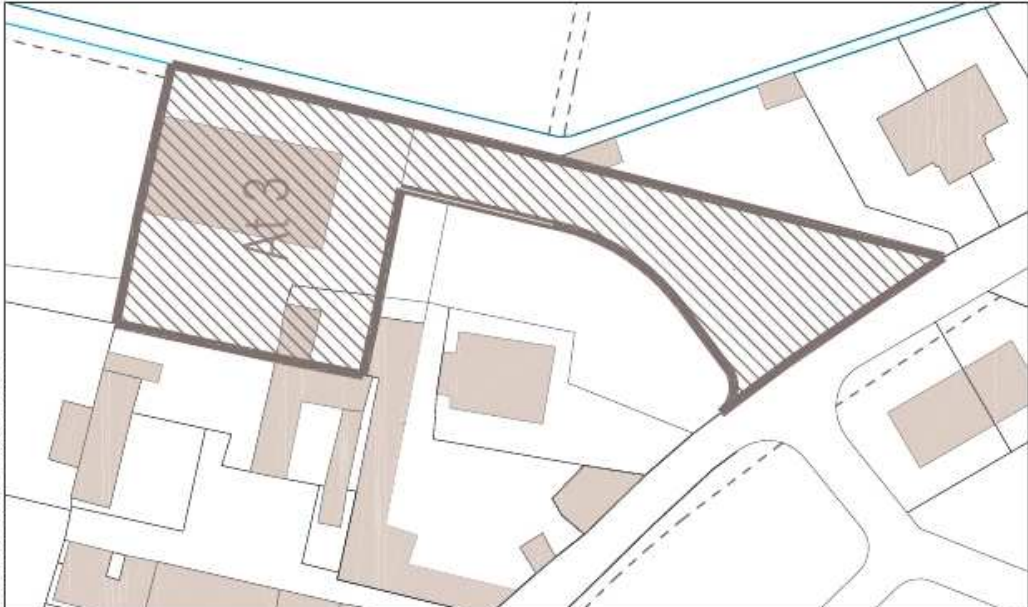
AT3 – residenziale

L'ambito si trova all'esterno del nucleo storico, e più distante dalla scarpata. Elementi di attenzione ambientale per l'ambito sono la vicinanza col la fascia di rispetto dell'elettrodotto e l'interessamento diretto della fascia di rispetto idrologico di una roggia.

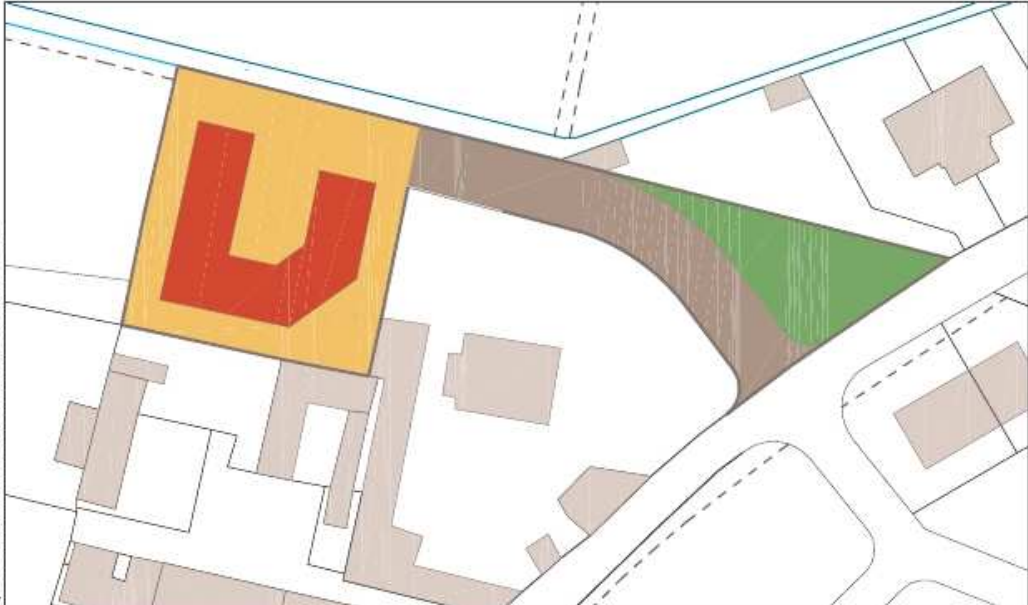
L'ambito, che è in contiguità con l'edificato esistente, non ne modifica sostanzialmente il perimetro.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	U _{tc}	mq/mq	0,7
Altezza massima	H _{max}	m	9
Rapporto di copertura	R _c	%	60
Superficie permeabile minima	S _{pm}	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Gli edifici incongrui incongrui con il contesto dovranno essere demoliti, la superficie lorda di pavimento (Slp) dello stesso è computabile al 50%.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di preservazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda.

Sono cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi (PS).

LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale