

Ambito di trasformazione (AT4) a destinazione prevalentemente produttiva – PIP

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda AT4 –DP.

Il rapporto di copertura e la superficie permeabile minima trova ragione ed efficacia, qualora il piano attuativo venga promosso tenendo conto dell'area agricola adiacente, zona agricola forestale del PTC del Parco Adda Sud e fascia di rispetto del Canale Navigabile MI – CR – PO. Nella convenzione del Piano Attuativo, tale area seppur esclusa dal perimetro dello stesso, dovrà essere posta a sua pertinenza. In caso contrario il rapporto di copertura ammissibile (Rc) è pari al 60% e la superficie permeabile minima (Spm) pari al 15%.

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 previsto dalla scheda suddetta.

In fase di redazione del Piano Attuativo verrà definita l'ubicazione delle aree per attrezzature per la viabilità veicolare di progetto.

Qualora l'intervento edificatorio dovesse prevedere l'ubicazione di edifici riconducibili ad un'unica proprietà, in alternativa alla cessione delle aree a standard se ne può chiedere la monetizzazione.

Le strade interne e i parcheggi risultano a carico della suddetta proprietà, l'Amministrazione non avrà alcun obbligo di acquisizione al proprio demanio comunale.

Qualora si ravvisasse per il futuro la necessità di frazionare gli immobili e cederli a proprietà diverse, si dovranno reperire interamente gli standard, aggiuntivi a quelli già utilizzati.

La superficie delle aree a standard da cedere è pari al 10% della S.l.p. per attività artigianali e/o industriali, 100% della S.l.p. per attività commerciali.

Criteri d'intervento

Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione solo al servizio delle attività produttive; la loro Slp potrà superare il 50% de quella della quale sono già integrate.

In sede di domanda per l'ottenimento del permesso di costruire o di presentazione della denuncia d'inizio attività deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo e acustico.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare volta per volta, se le lavorazioni sono o meno considerate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili e quindi sentito il parere dell' ASL competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.

Nella convenzione il lottizzante si assume l'obbligo che prima del rilascio di agibilità dei singoli edifici sia realizzato lungo tutto il perimetro dell'ambito una fascia alberata con essenze autoctone intervallata con essenze arbustive, tutto ciò al fine di ottenere una buona mascheratura, mitigando l'impatto visivo degli edifici.

A tal proposito il progetto del Piano Attuativo dovrà essere corredato da un elaborato grafico, dal quale si evince la disposizione degli alberi, il tipo di essenza, nonché una relazione paesaggistica – ambientale.

Al Piano Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essendo l'ambito di trasformazione collocato all'interno del 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.

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:

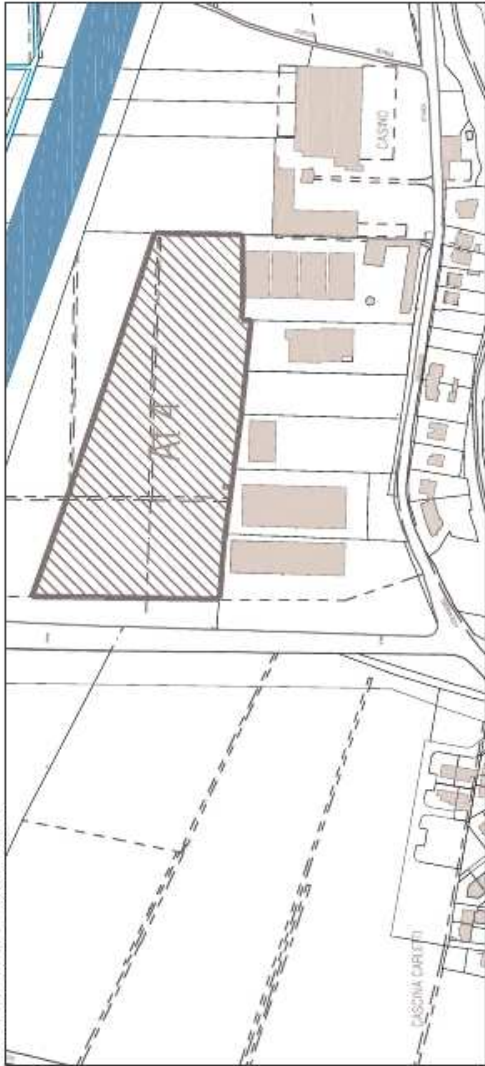
AT4 – artigianale produttivo

L'ambito si trova a ridosso della fascia di rispetto del canale navigabile, per questo nella scheda sono indicati criteri di intervento diversi a seconda della distribuzione urbanistica nell'ambito

La localizzazione risulta la più razionale: contigua all'esistente e vicina al canale, ipotizzando la possibilità di traffico su acqua e/o intermodale.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	Ulc	mq/mq	1
Altezza massima	H _{max}	m	12
Rapporto di copertura	Rc	%	60
Superficie permeabile minima	Spm	%	5

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Nell'ipotesi qui a fianco rappresentata si prevede un rapporto di copertura ammissibile (Ric) pari al 60% ed una superficie permeabile minima (Spm) pari al 15%.
E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente a quanto previsto dalla scheda suddetta.
In fase di redazione del Piano Attuativo verrà definita l'ubicazione delle aree per attrezzature per la viabilità veicolare di progetto.
Qualora l'intervento edificatorio dovesse prevedere l'ubicazione di edifici riconducibili ad un'unica proprietà, in alternativa alla cessione delle aree a standard se ne può chiedere la monetizzazione.

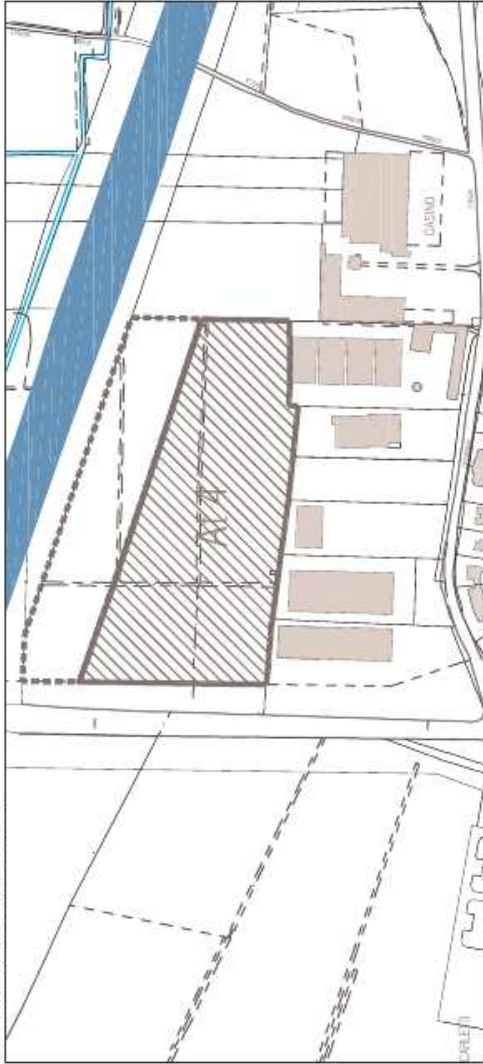
Le strade interne e i parcheggi risultano a carico della suddetta proprietà, l'Amministrazione non avrà alcun obbligo di acquisizione al proprio demanio comunale.

LEGENDA

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

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	Ulc	mq/mq	1
Altezza massima	H _{max}	m	12
Rapporto di copertura	Rc	%	85
Superficie permeabile minima	Spm	%	5

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Nell'ipotesi seguente il suddetto rapporto di copertura e la superficie permeabile minima trova ragione ed efficacia, qualora il piano attuativo venga promosso tenendo conto dell'area agricola adiacente, zona agricola forestale del PTC del Parco Adda Sud e fascia di rispetto del Canale Navigabile MI - CR - PO. Nella convenzione del Piano Attuativo, tale area seppur esclusa dal perimetro dello stesso, dovrà essere posta a sua pertinenza.

A tale scopo il rapporto di copertura potrà essere portato all'85% della superficie territoriale, mentre la superficie standard andrà interamente monetizzata.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente a quanto previsto dalla scheda suddetta.

In fase di redazione del Piano Attuativo verrà definita l'ubicazione delle aree per attrezzare per la viabilità veicolare di progetto. Qualora l'intervento edificatorio dovesse prevedere l'ubicazione di edifici riconducibili ad un'unica proprietà, in alternativa alla cessione delle aree a standard se ne può chiedere la monetizzazione. Le strade interne e i parcheggi risultano a carico della suddetta proprietà, l'amministrazione non avrà alcun obbligo di acquisizione al proprio demanio comunale.

LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza

Area agricola conteggiata ai fini del P.A. ma non inclusa nel perimetro dell'ambito di Trasformazione.