

NOVEMBRE 2015

At_c 1 – Ambito di Trasformazione commerciale misto – SP 4

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad nord del centro abitato di Rivolta d'Adda, confinante con la SS. rivoltana.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a sud dello stesso) sono state oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Rivolta che possiede caratteri di "efficienza" per la sua trasformazione a destinazione commerciale, essendo in fregio a viabilità primaria.

La sua localizzazione garantisce anche la accessibilità al sistema dei servizi del comune.

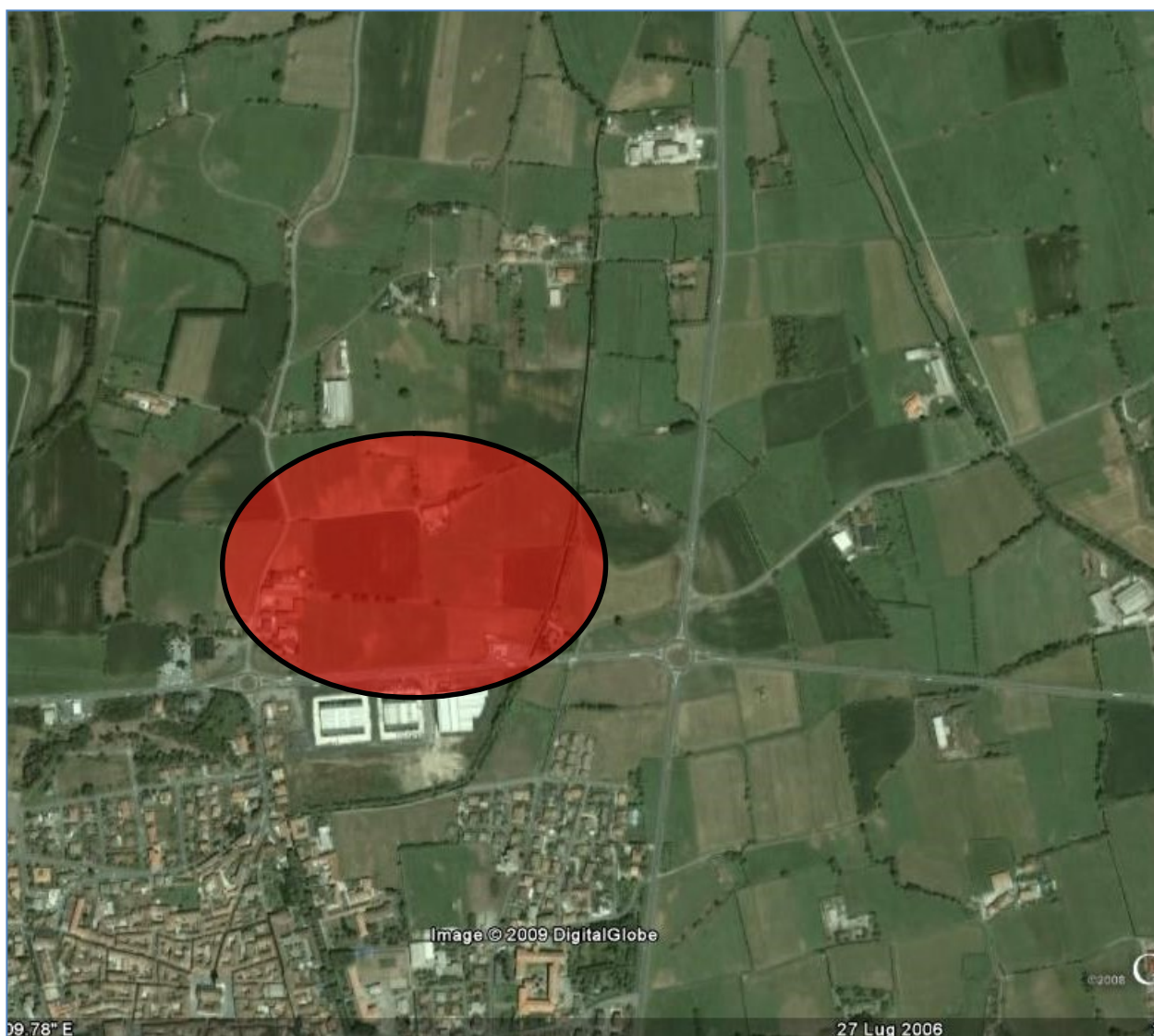


Figura 7 –At_c 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi generali

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

- La costruzione di un ambito commerciale che si configuri quale il polo di aggregazione della domanda esogena e della domanda endogena di Rivolta, al di fuori delle possibili interferenze con le funzioni proprie della residenza;
- Costruire una sistema distributivo "moderno", insediando una grande struttura di vendita che potrà esprimersi anche in forma unitaria (centro commerciale, parco commerciale): tale struttura godrà senza dubbio della convergenza di consumatori provenienti da fuori Comune, con beneficio per tutto il sistema economico locale
- Rispondere a una latente domanda di servizi commerciali che sono carenti nel sistema Rivolta (si veda lo studio della componente commerciale);
- Permettere attraverso l'intervento e a quelli ad esso adiacenti la realizzazione di una viabilità che risolva il problema dell'attuale ingresso all'area artigianale dalla viabilità provinciale.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale che rappresenta il completamento del sistema viabilistico locale.



Figura 8 – At_c 1 - identificazione ambito su ortofoto

NOVEMBRE 2015

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è COMMERCIALE, DIREZIONALE, TERZIARIA, secondo l'art. 57 delle NTA.

DESTINAZIONI D'USO

L'intervento prevede le seguenti destinazioni: commerciale in genere (ai sensi della normativa vigente per il commercio); prevede la possibilità di inserire nei modi e nelle forme di legge di n. 1 grande struttura o di n. 2 medio grandi strutture di vendita; si prevede la realizzazione di un parco commerciale. Si prevede inoltre la possibilità di inserire un 25% di funzioni produttive.

La qualificazione delle scelte del DdP in questa area è stata oggetto di analisi specifiche sul sistema commerciale di Rivolta, cui si rimanda per qualunque approfondimento.

Prescrizioni specifiche**PARAMETRI URBANISTICI**

Indice di utilizzazione Territoriale (IT max)	0,50 mq/mq di SLP
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	50% della SLP
Contributo al sistema dei servizi massimo	100% della SLP
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	35% della ST
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	11,50 m

L'ambito è stato oggetto di un Accordo di Programma sottoscritto dalle parti per una superficie pari a circa il 50% della superficie complessiva. L'accordo è tuttora vigente. I lavori non sono ancora iniziati.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli. Dovranno essere previste fasce verdi di mitigazione costituite da essenze autoctone di adeguata profondità (10 mt) e caratterizzate da una buona densità di alberi e arbusti. Una volta avvenuto l'impianto sarà cura della proprietà provvedere al costante mantenimento delle fasce verdi piantumate.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico F1; dovranno essere concordati tutti i protocolli di attuazione con l'AC e con tutti gli enti che potranno o dovranno essere coinvolti per la dimensione dell'intervento

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

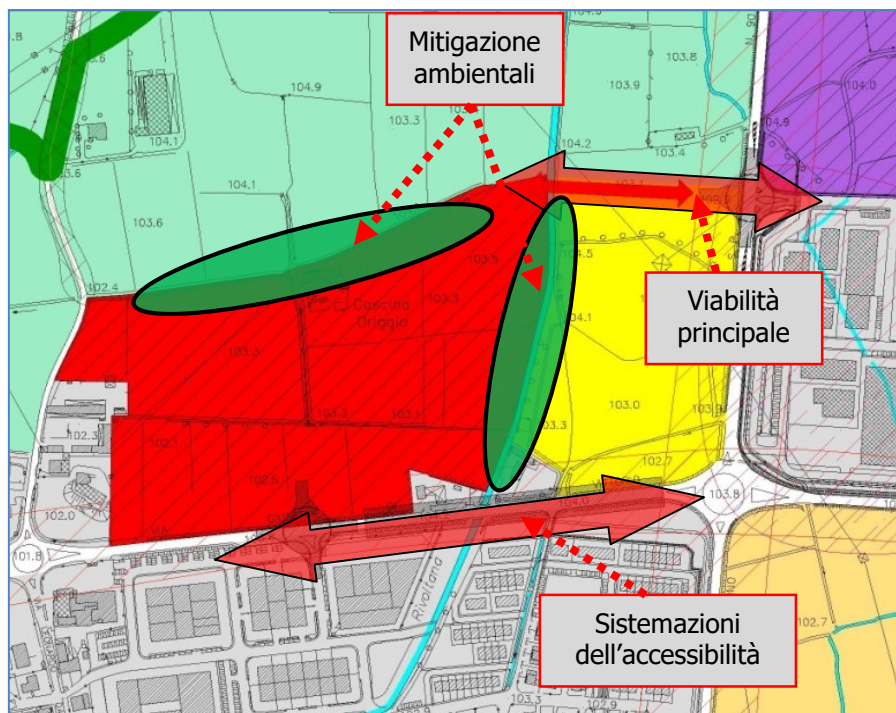


Figura 9 - Atc 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

Per la complessità dell'ambito si definiscono alcuni elementi di trasformazione, ma si demanda alla concertazione la definizione degli elementi di dettaglio del progetto urbanistico.