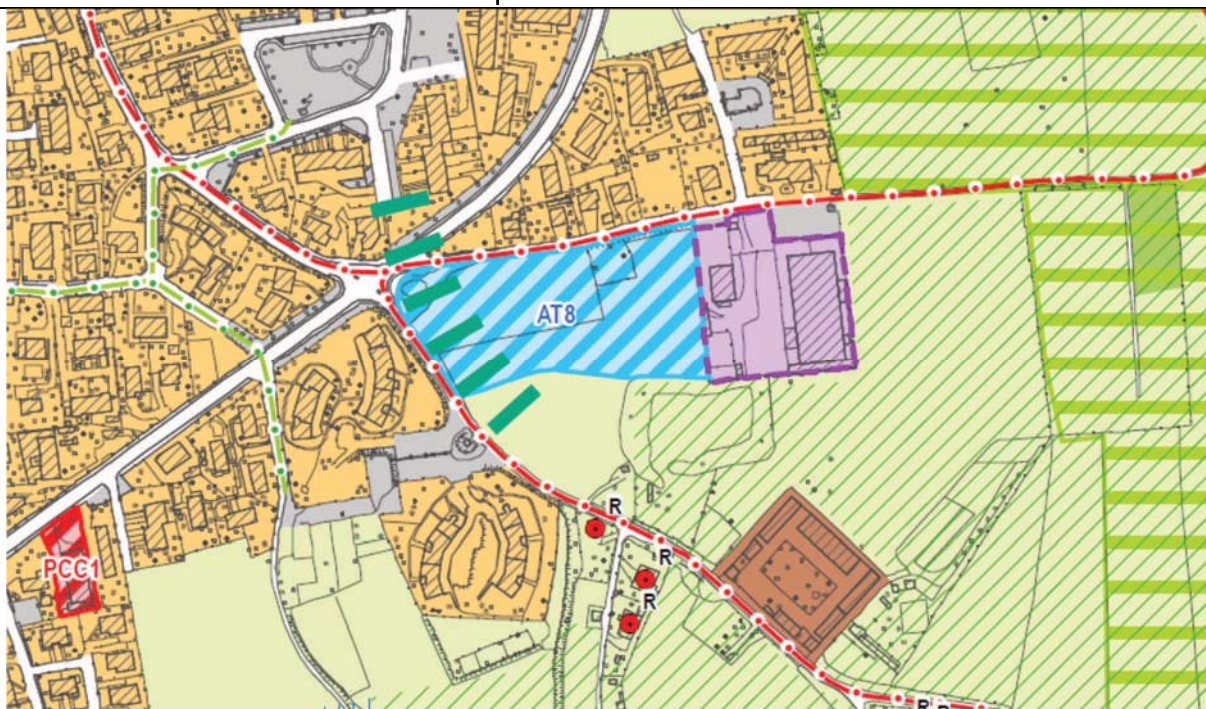


AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT8 (VIA DELLE LIVIERE)

Inquadramento territoriale



Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	13.115 mq
Indice di Copertura - IC	0,30 mq/mq
Superficie Lorda – SL (valori massimi)	2.880 mq
Indice di Permeabilità Fondiaria - IPF	30% minimo;
Abitanti teorici max insediabili (1 ab./150 mc)	58 (volume massimo riferito al residenziale pari a 8.640 mc)
N° Piani fuori terra massimi	2
Altezza massima dell'edificio	6,5 metri

Destinazioni d'uso ammesse

- GF1 (100% della SL di previsione – a saturazione; Volume max pari a 8.640 mc);
- Gf3.1 - Gf3.2 - Gf3.3 – GF6 (max 30% della SL massima di previsione – a saturazione; Volume max pari a 2.592 mc)
- Sono esclusi i Gf qui non menzionati.

Cessione di Aree a Servizi/Opere Pubbliche (Intra/Extra comparto)

1. Cessione e Realizzazione di aree a parcheggi alberati di uso pubblico, all'interno dell'ambito, nella misura di 1 posto auto (12,5 mq) ogni 50 mq di SL per gli interventi a carattere residenziale; nella misura di cui all'art. 9.4 delle NTA del PdS per il restante delle destinazioni d'uso ammesse; è possibile monetizzare una quantità max pari ad 1/3 dei parametri di cui precedentemente qualora sia dimostrata l'impossibilità del totale reperimento in loco;

Direttive

- L'attuazione dell'ambito deve avvenire mantenendo obbligatoriamente il cono visuale da Via Festini verso la Cascina Assunta (arretramento mt 30 da Via della Fornace);
- E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria dell'AT) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico; tale studio dovrà necessariamente fare anche riferimento alla previsione di realizzazione di rotatoria su Via Festini angolo Via Marconi/Fornace in carico al PCC1 cui si rimanda;

➤ Realizzazione urbanizzazioni primarie, secondarie e reti tecnologiche (previa verifica idoneità sottoservizi e reti esistenti); ➤ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto; ➤ Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato; ➤ Vista la contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente; ➤ Gli interventi dovranno garantire il rispetto dei valori paesistici di rilievo mediante un'indagine analitico-descrittiva che contenga l'identificazione degli elementi di valore storico e naturale, garantendo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 e dal comma 4 punto II) del vigente PTC del Parco Adda Nord; ➤ E' necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo; ➤ E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi; ➤ E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici; ➤ E' necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia; ➤ E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione; ➤ E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato alla Variante PGT ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito AT, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;
Criteri perequativi e compensativi
L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato, indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, in applicazione di tale indice, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative delle presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.
Premialità
La Variante PGT attribuisce a tale ambiti la possibilità di aumento volumetrico (esclusivamente residenziale) pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti a specifici interventi di qualificazione dell'arredo urbano del NAF, realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui all'art. 16 delle NTA del PdS.
Strumenti di Attuazione
Permesso di Costruire Convenzionato