

• AT3 – AREA DI TRASFORMAZIONE 3

-
- **a. Contenuti del progetto**
- L'intervento prevede il consolidamento del margine est attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale attestato lungo il fiume Brembiolo.
-
- **b. Dati tecnici generali**
- Il comparto è costituito da un'unica unità minima di intervento.
- Le aree di pubblico interesse individuate nelle tavole di Piano, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, saranno da cedere quali aree per le urbanizzazioni secondarie anche anticipatamente rispetto all'attuazione dell'ambito.
- L'ambito comprende aree di proprietà privata ed aree pubbliche. E' prevista la cessione di queste ultime in corrispondenza al margine sud-orientale del comparto, a fronte della cessione da parte dell'attore privato delle aree di interesse generale individuate nella cartografia di Piano.
-
- Le urbanizzazioni primarie e la viabilità relativa alle aree individuate dalle tavole di piano come edificabili, saranno da definirsi in sede di convenzionamento e dovranno prevedere posti auto pubblici in numero adeguato in relazione alle unità abitative insediate.
-
- Lungo il margine dell'area prospettante verso il Brembiolo, in corrispondenza delle aree PLIS, si prevede la realizzazione di una ampia fascia a verde. Tale fascia risponde alla necessità di limitare al minimo l'impatto visivo determinato dalla nuova area di espansione e di favorire la mediazione tra le aree in trasformazione, futura città consolidata, e lo spazio del PLIS stesso.
-
- E' consentita la realizzazione di due piani fuori terra destinati alla residenza e di un piano sottotetto abitabile sempre computato ai fini del calcolo del volume edificabile V, fatta comunque salva la altezza H massima consentita. Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città. E' consentita la realizzazione di edifici residenziali con fronte maggiore di 14 ml prospettante sulla strada di Piano posta sul margine sud, se gli edifici stessi presentano una distanza dal confine Dc non inferiore a 10 ml e lo spazio privato antistante è piantumato con essenze autoctone di alto fusto.
- E' consentita la realizzazione di un piano seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1.3 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima non superiore al 60 % della superficie edificabile.
-
- Nelle aree prospicienti gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni in materiale non vegetale. E' comunque ammessa la realizzazione di siepi in essenze vegetali con reti metalliche di colore scuro non visibili dagli spazi pubblici. In corrispondenza di ingressi e passi carrabili è consentita la realizzazione di parti opache con altezza massima pari a 2.50ml di semplice disegno. Negli elaborati da presentare all'atto della convenzione, dovranno anche essere definiti lo schema illustrante in modo compiuto l'unitarietà delle recinzioni che si affacciano sugli spazi pubblici.
- Le tavole di piano individuano il margine di edificabilità determinato dalla fascia di rispetto verso strada e del depuratore. Oltre questi margini, nell'area indicata come edificabile, è consentita la formazione di recinzioni.
-

- E' prevista la rilocalizzazione della antenna per le telecomunicazioni attualmente presente e per la quale il PGT individua diversa collocazione.
-
- Per l'attuazione del comparto saranno da rispettare i seguenti indici
- If 1,00 mc/mq
- Sc max 50% Sf
- Sp min 30% Sf
- Destinazione d'uso: come nella città consolidata
- H max 8,5 ml
- Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)
- Aree pubbliche minime: come da elaborati grafici