

CAPO III - AMBITI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 5 Ambito di trasformazione A.T.R. 01

5.1 Localizzazione e descrizione

Il comparto, già previsto come zona di espansione dal PRG vigente, si colloca di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato, con possibilità di accesso consolidato da via Breda; il lato nord è delimitato dalla scarpata morfologica dell'Adda che si incunea nel centro abitato di Maleo, a sud del tessuto storico prospiciente via Volta.

5.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 8.600 mq
- b) Edificabilità:
 - Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 1,00 mc/mq
 - Volume edificabile massimo 8.600 mc
 - Densità fondiaria massima realizzabile sui singoli lotti (If) 1,50 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici m 7,50 - 2 piani abitabili fuori terra
 - Rapporto massimo di copertura 30 % della Sf
 - Indice di permeabilità 30 %
- c) Ab/teorici (150 mc/ab) 57 ab
- d) Tipologie edilizie case isolate, bifamigliari e a schiera
- e) Destinazione principale residenziale - almeno 70% della volumetria consentita
- f) Destinazioni non ammesse produttiva, agricola

5.3 Indirizzi del piano urbanistico

Comparto di nuovo insediamento con funzione di completamento dell'abitato esistente; il nuovo piano attuativo dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale nella fascia prospiciente la scarpata morfologica.

La realizzazione del nuovo intervento è subordinata alla verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio della fognatura comunale.

Lo schema di viabilità dell'intero comparto deve raccordarsi con il sistema viabilistico esistente al contorno, con particolare attenzione al collegamento con la via Breda; l'eventuale inserimento di strade pubbliche a fondo cieco dovrà essere dimensionato in modo tale da consentire una agevole inversione di marcia. Dovrà altresì essere previsto un collegamento ciclo-pedonale con la via Borgonuovo.

Prima della realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere completate le opere di urbanizzazione.

Il piano attuativo dovrà prevedere prescrizioni planivolumetriche vincolanti almeno per quanto riguarda gli allineamenti dei fronti verso strada e le altezze in gronda degli edifici.

5.4 Modalità di attuazione

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, predisposto e approvato unitariamente; non è ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci successivi.

5.5 Modalità di perequazione di comparto

Deve essere assicurata la perequazione estesa all'intero comparto.

5.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

Deve essere verificato il corretto inserimento ambientale della nuova edificazione rispetto a quella preesistente.

Deve essere prevista una fascia verde d'uso pubblico delle profondità di m.7,50 sul lato nord del comparto prospiciente la scarpata morfologica; tale fascia deve essere attrezzata a verde, con alberi e arbusti di essenze autoctone.

Il piano attuativo dovrà essere affiancato da uno "Studio di valutazione della compatibilità agroforestale dell'uso del suolo" redatto ai sensi dell'art. 35 dell'Apparato Normativo del PTCP.

Il comparto ricade in classe 1 di fattibilità geologica e le nuove costruzioni dovranno rispettare le Norme Geologiche di Attuazione previste per tale classe.

Per tutte le aree residenziali dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico.

5.7 Standard ed interventi di compensazione

Standard dovuti: 1.510 mq, pari a 26,50 mq per abitante; le aree d'uso pubblico, oltre a fornire una adeguata dotazione di parcheggi, da distribuire uniformemente nelle diverse zone del nuovo ambito, devono essere localizzate lungo la fascia di rispetto della scarpata morfologica.

Tale fascia dovrà essere destinata a verde attrezzato, al cui interno potrà essere realizzato un nuovo percorso ciclo-pedonale; in essa possono essere indirizzati gli interventi di compensazione ecologica preventiva derivanti dalla nuova edificazione del comparto.

5.8 Standard di qualità aggiuntiva

Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento con la via Borgonuovo.