

15. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT13 – VIA GIACOMO DELLA PORTA

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **2.794 mq**, collocata a sud di via Giacomo Della Porta.

L'area era classificata dal Piano delle Regole vigente:

- **in parte** come area non soggetta a trasformazione urbanistica (**ANT.3 – art. 35 PdR**) qualificata come "Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto consolidato" e, contestualmente riconosciuta, come area di supporto alla Rete Ecologica Comunale (tavola 8 DdP);
- **in parte** come **sede stradale di progetto**.



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

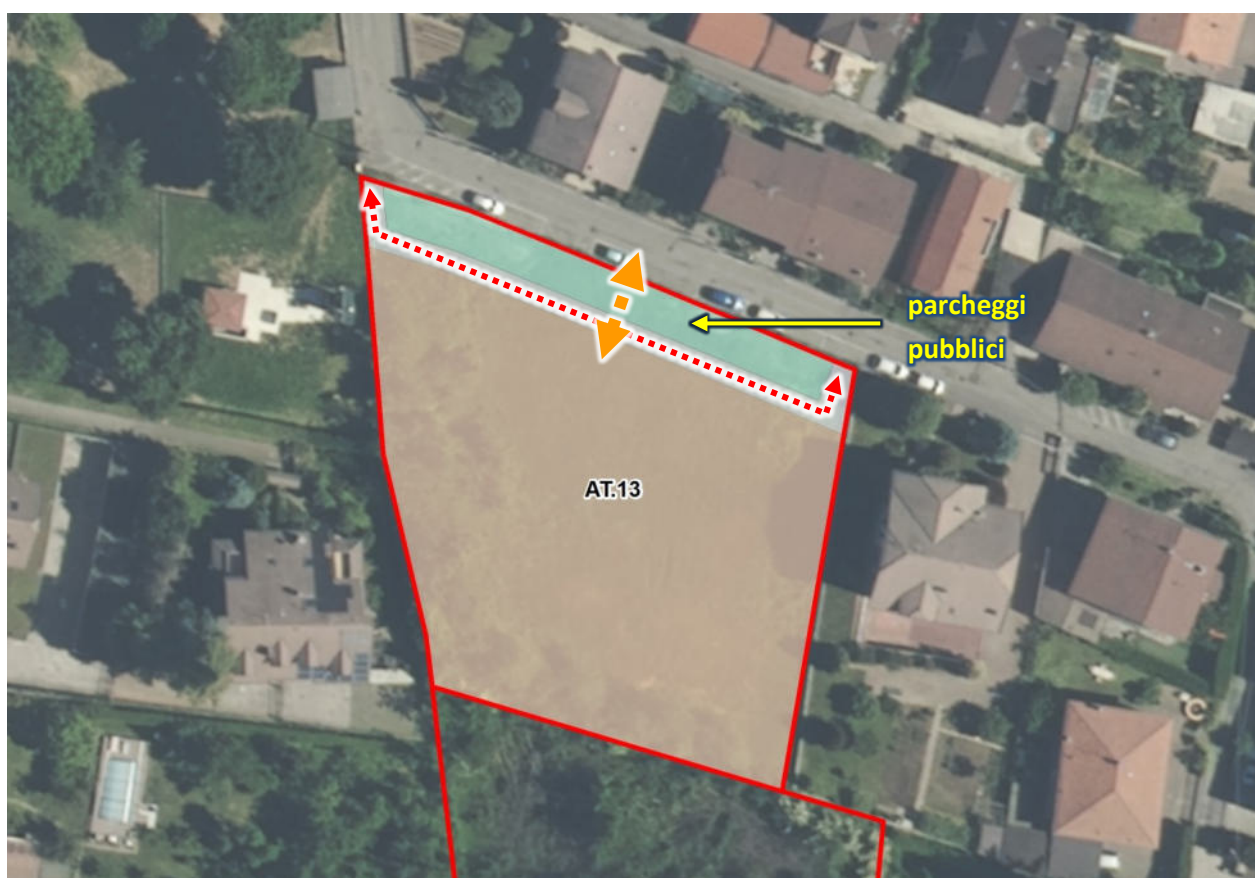
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

La trasformazione partecipa all'obiettivo di ottimizzare l'uso del suolo per fini urbani che, assieme alla politica di riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana costituisce uno degli elementi di sostenibilità generale del piano.

In tal senso l'uso coerente degli spazi urbani interclusi costituisce un elemento di maggior sostenibilità rispetto al consumo di suolo di aree periurbane o comunque esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

Dal punto di vista delle dotazioni pubbliche, data l'esigua dimensione dell'area, la trasformazione deve perseguire unicamente il reperimento delle dotazioni di base legate alla domanda di sosta generata dall'insediamento. Tale risposta, peraltro, risulta sinergica con l'opportunità di rispondere anche quote della domanda di sosta generata dal limitrofo plesso scolastico.

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 2.794 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire Convenzionato.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 350 mq;
- **aree per percorrenze ciclopedonali** e/o pedonali secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici.

È comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI**COMPONENTE GEOLOGICA**

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade per intero all'interno di elemento primario della RER. L'attuazione degli interventi è pertanto assoggettata a **VINCA**. Il progetto attuativo dovrà essere sviluppato in riferimento alle condizioni d'obbligo di cui all'allegato D alla DGR 5523/2021.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- considerata la consistenza della vegetazione che sarà eliminata per l'attuazione dell'ambito è necessaria la verifica se l'intervento comporta una trasformazione parziale di bosco;
- considerate le condizioni di criticità delle matrici ambientali generalizzate sull'area vasta, in fase di attuazione si raccomanda l'utilizzo di Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali, oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e alla applicazione di SuDS, Sustainable Drainage Systems drenaggio urbano sostenibile), in particolare nella progettazione del parcheggio previsto;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio; in ogni caso nel parcheggio dovrà essere approntata un'adeguata progettazione del verde, anche con riferimento alle **Indicazioni del Rapporto ambientale di VAS per la progettazione del verde di mitigazione e compensazione**;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenti.