



1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio individua interventi prioritari e strategici di perfezionamento della struttura urbana, di valorizzazione dei contesti paesaggistici, di accrescimento di servizi e di spazi per la collettività, nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Le seguenti Schede di Indirizzo Progettuale, in ragione della preminente politica territoriale perseguita, esplicitano le connotazioni urbanistiche fondamentali di ogni intervento, gli obiettivi strategici di sviluppo e miglioramento, i criteri di intervento per rendere efficienti gli insediamenti.



Ambito di trasformazione AdT 1

UBICAZIONE: VIA GIUSEPPE GARIBALDI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella parte nord del territorio comunale e ad ovest del tessuto consolidato di Porto d'Adda, in un contesto prevalentemente residenziale che si è sviluppato intorno all'omonimo centro storico.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole ed è caratterizzata dalla presenza di elementi arboreo/arbustivi.

Il lato nord è delimitato dalla rete della mobilità locale che garantisce l'accesso all'ambito.

L'ambito di trasformazione ricade nelle aree ricomprese dal Parco Adda Nord.

Obiettivi strategici, requisiti ed elementi di qualità urbana e paesaggistica (PARERE PROV. MB)

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e la proposizione di una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine dell'insediamento mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente. La soluzione progettuale deve tenere conto nelle scelte di morfologia dell'impianto insediativo, degli aspetti strutturanti e di quelli caratterizzanti i luoghi, privilegiando la fruizione diffusa del paesaggio e la riduzione degli impatti nelle aree circostanti l'intervento.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione ambientale e ri-equipaggiamento con vegetazione autoctona al fine di migliorare la connettività e funzionalità della rete ecologica comunale.

Le dotazioni territoriali previste dovranno completare e qualificare il sistema dello spazio pubblico.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio urbano di qualità, in modo da potenziare la riconoscibilità dei luoghi e valorizzare il ruolo dell'insediamento rispetto al paesaggio degli spazi aperti.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- devono essere qualificate le relazioni tra l'insediamento e i paesaggi del sistema rurale-paesistico-ambientale del contesto di riferimento, definendo in particolare l'interfaccia con gli spazi aperti a sud;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato, da sottoporre a certificazione di conformità del Parco regionale Adda Nord.

Devono essere osservati i disposti dell'art. 57 (PARERE PARCO ADDA NORD) delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord adottato.



Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	5.828
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,2
SUPERFICIE LORDA	(mq)	1.166
VOLUME	(mc)	3.497
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	618
ABITANTI TEORICI		23

Misure di compensazione e mitigazione

Il Permesso di Costruire Convenzionato è assoggettato alla disciplina della compensazione e mitigazione ambientale regolamentata dal piano delle regole ovvero, ricorrendone le condizioni, di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Nord nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE

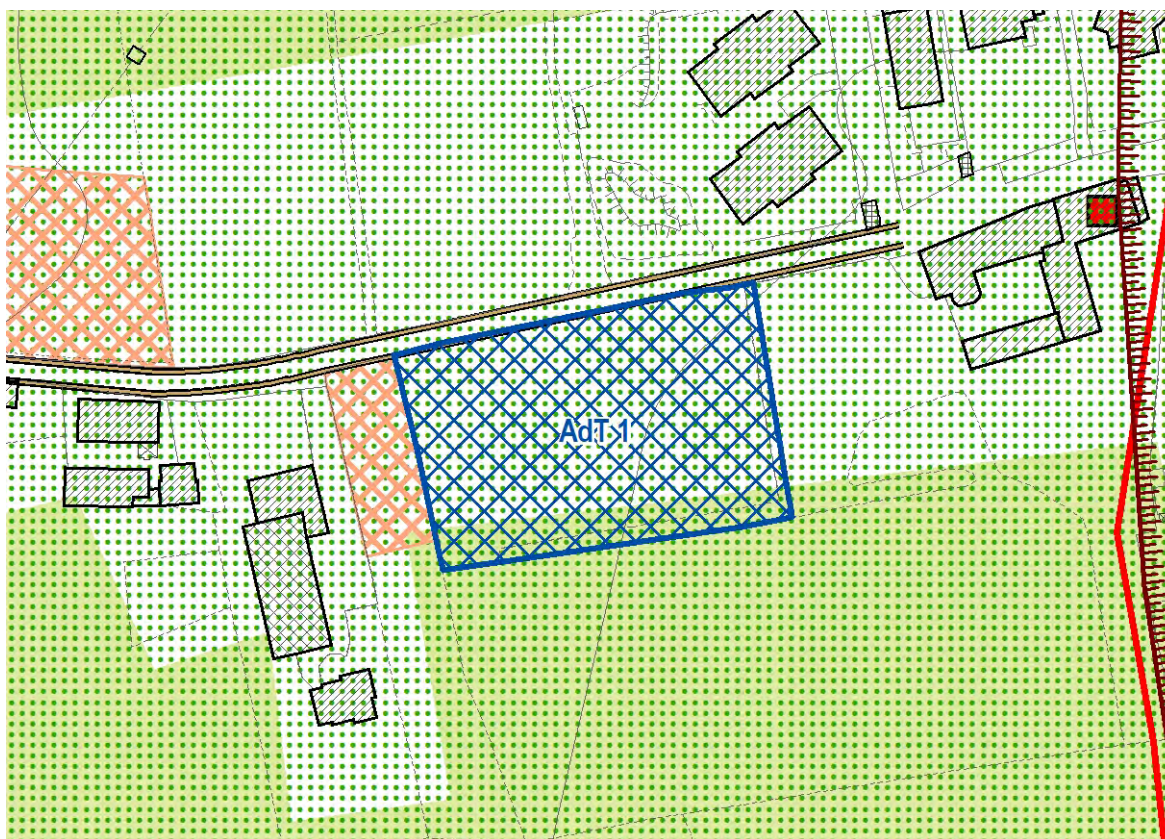
Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI.
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI; TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

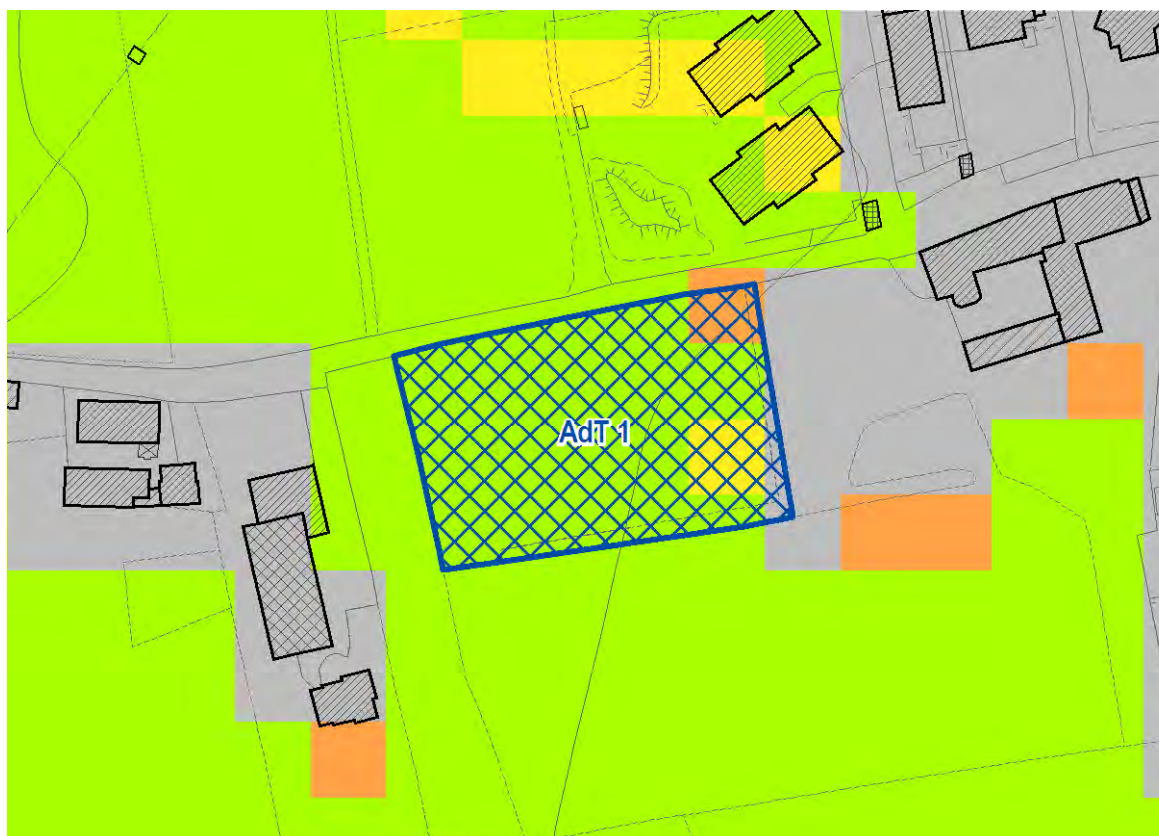
LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



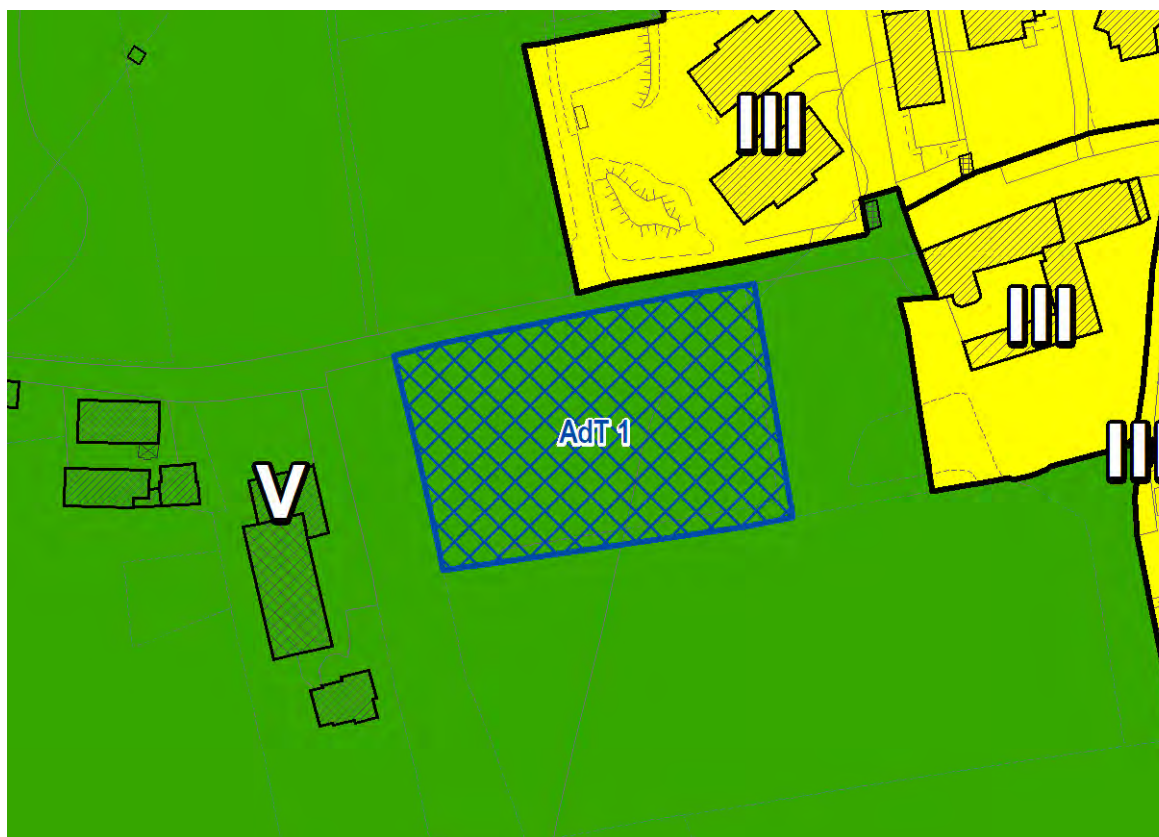
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano