

SCHEDA	AT_4_15022.pdf
AMB_TRAS	4
FUN_PREV1	100

L'Ambito di trasformazione 3b è destinato alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni complementari, accessorie o compatibili, sempre che le attività previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico nella zona. Il Piano Attuativo dovrà stabilire con precisione quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri, che hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di Piano Attuativo:

St presunta (salvo più precisa determinazione – mediante apposito rilievo – all'atto della formazione del P.A.): mq 7.200

It : 0,95 mc/mq

Volume presunto (salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A., sulla base della St effettiva rilevata): mc 6.840

Rc : 0,40 mc/mq

Ip : 0,30 mq/mq

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt

Hm : 9,00 mt col limite di n. 3 piani dei quali massimo n. 2 piani abitabili fuori terra

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : come stabilito nel Piano dei Servizi

INDIRIZZI E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- a) all'interno dell' Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le **opere viabilistiche** (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali) rappresentate nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi ed anche quelle ivi non rappresentate ma necessarie per la distribuzione interna all'ambito (e per tale ragione previste dal relativo Piano Attuativo).

E' in particolare a carico dell'Ambito di Trasformazione AT-3b:

- la realizzazione della **nuova rotatoria stradale** prevista all'incrocio della Via Giovanni XXIII con le strade di accesso (e distribuzione interna) degli Ambiti AT-3a e AT-3b;
- il **prolungamento della fognatura pubblica lungo Via Giovanni XXIII** per il tratto compreso fra l'incrocio con Via Pietro Nenni e fino alla svolta verso ovest (della stessa Via Giovanni XXIII);

Non sono a carico dei soggetti attuatori le sole opere che il Piano dei Servizi espressamente esclude e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune).

- b) è posta a carico dell' Ambito di Trasformazione la cessione al Comune delle **aree per attrezzature pubbliche** nelle quantità stabilite nei competenti elaborati del Piano dei Servizi.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – purché con l'accordo dei Proprietari – acquisire anticipatamente le aree per attrezzature pubbliche all'interno degli ambiti di trasformazione, rilasciando un certificato di anticipata cessione delle stesse, a valere per le successive convenzioni urbanistiche di attuazione dei relativi Piani Attuativi.

- c) all'interno dell'Ambito di Trasformazione dovranno essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le **attrezzature pubbliche** (diverse dalla viabilità) previste dal Piano dei servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi espressamente esclude e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune).

In particolare, al contorno dei previsti insediamenti dovranno essere realizzate adeguate **fasce di verde piantumato con funzione di delimitazione e mitigazione** nei confronti del paesaggio rurale circostante (*mitigazione paesaggistica*), aventi una profondità non inferiore a quella graficamente indicata nella competente tavola del Piano dei Servizi. Dette fasce di verde piantumato potranno anche assumere – ove del caso – la funzione di verde di connessione mediante percorsi pedonali e ciclabili (*verde di connessione*).

Le aree di cui al comma precedente dovranno essere convenientemente piantumate: le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune – fra quelle autoctone suggerite dal Parco del Ticino e dall'Amministrazione Provinciale;

All'interno dell' Ambito di Trasformazione dovranno essere cedute e attrezzate le aree per **parcheggi pubblici** nella quantità minima di 5,0 mq per abitante teorico previsto;

- d) in ogni caso l'approvazione di ciascun *Piano Attuativo* sarà subordinata alla preventiva **verifica della idoneità della rete idrica esistente** a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo indotto e, ove del caso, alla previsione di suo adeguamento;
- e) l'Ambito di Trasformazione dovrà riservare il **20%** della possibilità edificatoria totale prevista (esclusa l'eventuale maggiorazione per "*Incentivazione urbanistica*") all'**Edilizia Residenziale Pubblica**, con le modalità stabilite dal Piano dei Servizi o altre da stabilire in sede di pianificazione attuativa;
- f) in ogni caso l'approvazione di ciascun *Piano Attuativo* sarà subordinata alle **preventive verifiche acustiche** del caso: verifica dell'impatto acustico della nuova circonvallazione ad est dell'abitato (variante SS. n. 526), conseguente previsione del clima acustico nei tre ambiti, progettazione e verifica dei requisiti acustici passivi dei nuovi edifici.
Sulla base delle risultanze di dette verifiche, verranno messe in atto tutte le misure atte a garantire l'abitabilità e il confort dei nuovi edifici, nonché la salute degli occupanti, in particolare l'adeguata distanza dalla nuova strada e la formazione delle necessarie cortine vegetali;
- g) nell' Ambito di Trasformazione si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- h) il Piano Attuativo dovrà contenere apposita previsione (obbligatoria) relativa alle caratteristiche degli impianti di illuminazione esterna, tanto degli spazi pubblici (strade, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi, verde pubblico, ecc.) che di quelli privati di pertinenza degli edifici, atta alla **riduzione del potenziale inquinamento luminoso** nel rispetto della normativa regionale lombarda in materia;
- i) le **coperture degli edifici** devono essere **a falde**, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica degli edifici;
- l) il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "**previsioni planovolumetriche di dettaglio**", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- m) il Piano Attuativo verrà ove possibile corredato dal "**Cronoprogramma di attuazione**" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante fasce di verde piantumato.
Dette fasce saranno così differenziate per funzione:
 - lungo i lati adiacenti il territorio agricolo le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato.

Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

- lungo il lato est le fasce, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale, avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica per la presenza della prevista nuova strada di circonvallazione (in variante all'attuale tracciato della Strada Statale n. 526). Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
- lungo i lati adiacenti il tessuto urbano consolidato, la fascia avrà invece la funzione di interporre fra l'edificato esistente e i nuovi insediamenti uno spazio sufficiente ad allontanare convenientemente i fabbricati migliorandone l'inserimento paesistico. Sarà pertanto costituita da filari di alberi di alto fusto con chioma (espansa a ombrello o globosa) rialzata da terra, in modo da garantire la continuità dei con visivi, e da sottostante prato.

2) connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.

Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno. Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale, oltre a quella di interporli fra gli edifici di nuova edificazione allontanandoli convenientemente.

Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

Tutte le fasce di verde piantumato dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune – fra quelle autoctone suggerite dal Parco del Ticino e dall'Amministrazione Provinciale;

3) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio. La qualità architettonica dei realizzandi nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i due diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

INDICAZIONI SPECIFICHE:

- lungo i lati posti in adiacenza alla viabilità esterna esistente è sufficiente che gli edifici vengano - per quanto possibile - adeguatamente distanziati dal ciglio stradale, in modo tale da costituire una fascia atta a migliorare la percezione visiva dei nuovi fabbricati;
- dovrà essere garantito il collegamento pedonale e ciclabile fra i comparti residenziali e il territorio rurale;
- particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle morfologie, delle tipologie, dei materiali e dei colori dei nuovi edifici, in modo tale che gli stessi siano in grado di porsi in positivo rapporto dialettico sia col circostante edificato esistente sia, soprattutto, con l'adiacente territorio rurale, costituendo cerniera fra i due diversi scenari paesaggistici.