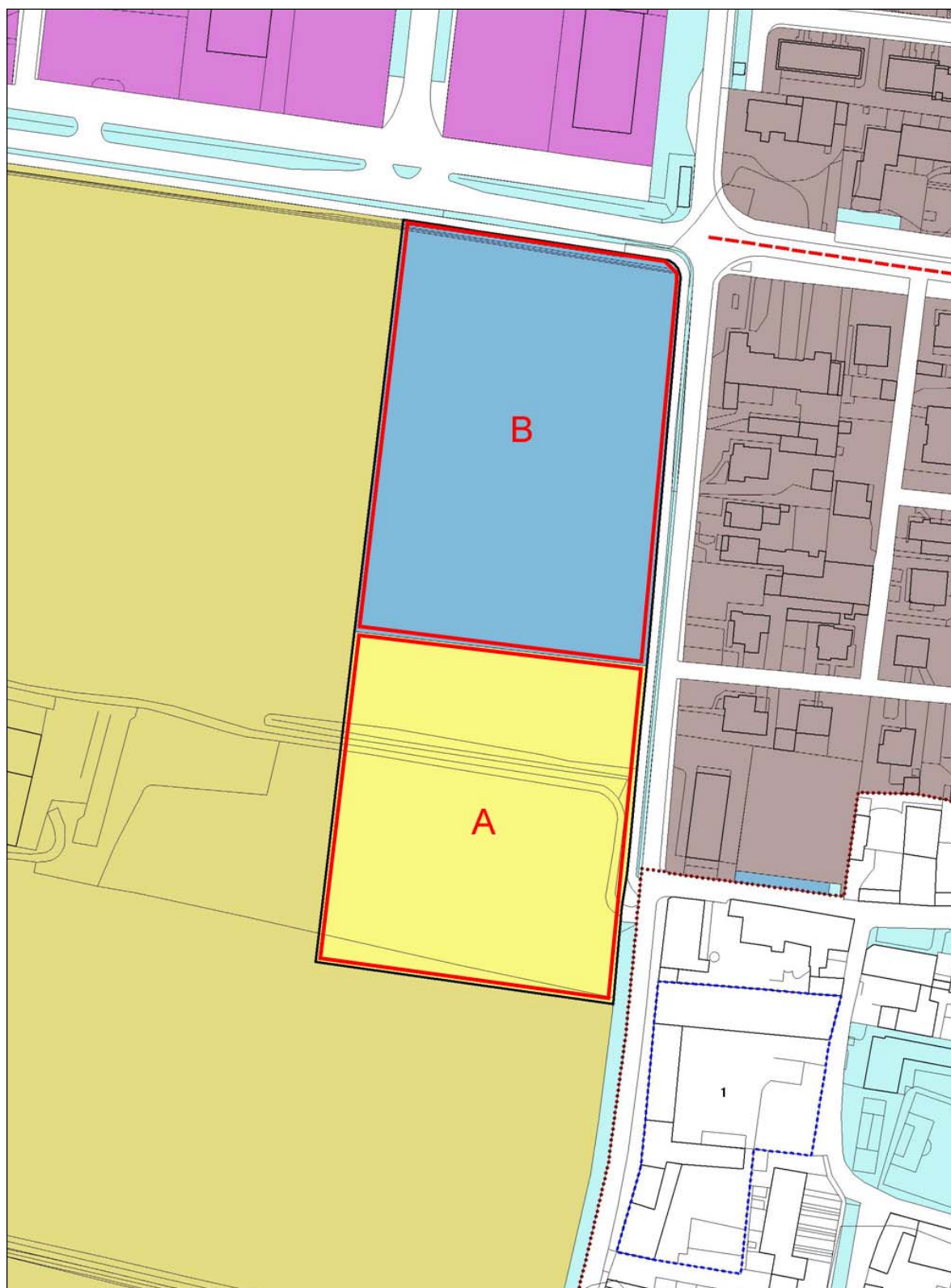


Articolo 2.12 - Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Cizzago, delimitato a nord dalla via Rudiana (SP 20 Macclodio-Trenzano-Rudiano), ad est dalle vie Giuseppe Mazzini – Goffredo Mameli (unico asse viario in direzione nord-sud che separa l'ambito dall'abitato e nel tratto meridionale dal nucleo di antica formazione).

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona E2 "Agricola di salvaguardia".

Classe di fattibilità geologica

"Classe 3A - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale", eccetto per la porzione interessata dalla presenza di un corso d'acqua e testa di fontanile, individuati in classe "4B - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua così come previsto nello studio del Reticolo Idrico Minore".

Sismicità del territorio

Pericolosità Sismica Locale: Z4a - Zona di fondovalle (corrispondente alla totalità del territorio comunale) con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio glaciali granulari e/o coesivi.

Amplificazione sismica: Fa (fattore di amplificazione sismica) è minore della soglia comunale prevista dalla Regione Lombardia (corrispondente alla totalità del territorio comunale).

Classe di sensibilità paesistica

Parzialmente classe 4 – alta; parzialmente classe 3 – media.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale e di un nuovo insediamento per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che preveda la realizzazione di una RSA.

Destinazioni d'uso

Subcomparto A

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Subcomparto B

Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili:

- pubblici esercizi (bar);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 27.800 mq;

A - Subcomparto residenziale

- superficie fondiaria (indicativa): 12.800 mq
- U.f. ammesso (valore vincolante): 0,50 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 6.400 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 19.200 mc.

B - Subcomparto SP (aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale)

- superficie territoriale (indicativa): 15.000 mq
- U.f. ammesso (valore vincolante): 1,5 mq/mq, comunque sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale in base all'art. 3.10 delle presenti norme;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 22.500 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 67.500 mc.

Parametri urbanistici generali per l'ambito:

- altezza massima: 7,50 m (comparto "A"). 10,00 m (comparto "B");
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione residenziale quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 3.6 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

A fronte della cessione a titolo gratuito delle aree all'interno dell'ambito individuate come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" di cui al sub-comparto "B", il Comune si è impegnato, con Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 19/03/2016 a considerare le stesse come esaustive della quantità dovuta per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. I due sub-ambiti potranno essere trasformati in tempi diversi anche secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla tutela del fontanile presente nell'area;
- corretta contestualizzazione del progetto edilizio rispetto ai percorsi pubblici di fruizione territoriale e paesistica.

Norma particolare

Dovrà essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione rispetto all'area produttiva posta a nord dell'ambito al fine di mantenere distinte e separate le destinazioni previste da quella produttiva.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse.

Non potranno essere previsti ingressi al nuovo ambito dalla viabilità provinciale.

Norma per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. A recepimento degli indirizzi regionali e provinciali per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica la trasformazione dell'ambito territoriale ai sensi del presente articolo dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni.

2. In applicazione di indici e parametri di cui alle norme generali e particolari del PGT, con la predisposizione degli strumenti attuativi si dovrà tener conto del rapporto imprescindibile fra il progetto architettonico ed urbanistico di comparto e l'elemento irripetibile del fontanile compreso nell'ambito evidenziato nelle cartografie del quadro conoscitivo del PGT.
3. Con la progettazione del comparto, l'elemento fisico-naturale di cui al precedente punto dovrà assurgere ad un ruolo di preminenza simbolica, senza subire alcuna azione di soffocamento/occultamento da parte del progetto di realizzazione dei nuovi volumi.
4. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde del corpo idrico presente all'interno dell'ambito ed individuato dallo studio del Reticolo Idrico Minore dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
5. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
6. Sarà da valutare in sede di predisposizione del Piano Attuativo una riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta (per almeno 150 m) del fontanile. Dovrà altresì essere evitata l'alterazione della testa e dell'asta del fontanile, così come il fenomeno della risalita.
7. E' espressamente vietato l'interramento o la copertura - anche parziale - dell'elemento idrico. Restano fatte salve tutte le ulteriori eventuali prescrizioni di cui alle Norme di Polizia Idraulica vigenti, nonché le disposizioni discendenti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico del PGT.
8. Gli obiettivi di cui al presente articolo dovranno avvenire anche mediante un progetto del verde di contesto (spontaneo e non) capace di evidenziare e contestualmente preservare sia l'elemento idrico che il suo ecosistema. Ciò anche con la riqualificazione del verde esistente (e dell'intero sistema ripariale).
9. Il progetto di trasformazione del comparto dovrà perpetrare l'obiettivo di mantenere la deframmentazione delle aree urbanizzate ed urbanizzature con mirati interventi di ramificazione in continuum delle zone verdi (così come previste dal PdS del PGT) da e verso l'ambito rurale di tutela dell'abitato che cinge ad occidente e meridione l'AdT.
10. Con riferimento al precedente punto 9, presso le aree interne al comparto al limite orientale del perimetro d'intervento dovrà essere previsto l'impianto di essenze arbustive ad alta copertura ed arboree ad alto fusto di specie autoctona a rinfoltimento di quelle preesistenti.
11. Il progetto di mitigazione dovrà essere predisposto da professionista competente in materia, al fine di prevedere interventi tali da non compromettere la valenza ecologica presente in situ ed al contempo contribuire alla ricostruzione polivalente dell'agroecosistema, salvaguardando anche il reticolo idrico presente, quale elemento minore della rete ecologica;
12. Le aree di parcheggio – ove tecnicamente possibile - siano realizzate con elementi tipo erbablock o similari, in modo da non impermeabilizzare totalmente il terreno e vengano alberate con specie autoctone.
13. Ogni qual volta che si prevede la impermeabilizzazione di nuove superfici esterne, si abbia cura di fare in modo che non avvenga completamente attraverso l'utilizzo di elementi semipermeabili.

Qualora il progetto di mitigazione non fosse sufficiente a garantire la conservazione delle valenze presenti, si preveda anche una possibilità di compensazione adeguata e commisurata all'entità della sottrazione/compromissione di elementi di naturalità esistenti, da prevedersi con azioni di riequipaggiamento a verde o rinaturalizzazione o riqualificazione di elementi di rete ecologica anche in ambito diverso da quello oggetto di trasformazione.

Principali norme ed indicazioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica

Di seguito si sintetizzano le principali azioni e finalità derivanti dal processo di V.A.S. per l'ambito in oggetto. Tali indicazioni sono da intendere come funzionali al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità individuati dalla Valutazione Ambientale stessa. A puro titolo indicativo, si suggerisce, come documento integrativo del piano attuativo, la redazione di un elaborato di verifica dei contenuti dello stesso rispetto alle risultanze del processo di V.A.S. al fine di consentire agli uffici competenti una esaustiva istruttoria.

Aria

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla dimissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto lo interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di spessore non inferiore a 5 m per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi. Tali siepi, da realizzare con specie autoctone, dovranno essere posizionate lungo il margine meridionale e sud-orientale dell'ambito.

Rumore

In corrispondenza delle nuove edificazioni a destinazione residenziale dovranno essere garantite condizioni di clima acustico al più di classe II; in corrispondenza della RSA dovranno essere garantite condizioni di clima acustico di classe I.

In fase di piano attuativo dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). Qualora si rendessero necessarie barriere acustiche esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune in terra opportunamente vegetate, eventualmente integrate con pannelli fonoassorbenti, anch'essi comunque opportunamente mascherati. In ogni caso, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive derivanti dalle valutazioni di cui sopra da effettuare in fase attuativa, si prescrivono le seguenti accortezze:

- dovrà essere garantita una adeguata fascia di rispetto dalla SP n.19 (margine nord dell'ambito) pari ad almeno 20 m e dalla viabilità di accesso lungo il margine orientale dell'ambito (lato est dell'ambito) di almeno 10 m, da destinare a verde ed eventualmente parcheggi; fatto salvo quanto previsto dal documento di clima acustico citato, in tali aree dovrà essere comunque realizzata una duna in terra, opportunamente vegetata; dovrà essere garantita una adeguata distanza di rispetto dell'edificio a destinazione RSA dalle altre funzioni all'interno dell'ambito e dalla viabilità interna, eventualmente provvedendo con sistemi di protezione dal rumore ambientale da realizzare preferenzialmente con dune in terra vegetate;

Biodiversità e paesaggio

Con la finalità di tutelare il paesaggio si dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree già edificate, realizzata con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

Le aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente alberate.

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Le tipologie costruttive e le colorazioni dovranno essere coerenti con il contesto, garantendo un adeguato inserimento rispetto alla porzione del nucleo storico presente a sud-est; dovrà essere preservata la testa e l'asta del fontanile presente all'interno dell'ambito, prevedendone una riqualificazione in termini vegetazionali e una valorizzazione didattica; a tal proposito particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle edificazioni idraulicamente a monte del fontanile stesso, con un approfondimento idrogeologico nell'ambito dello studio geologico del piano attuativo volto alla verifica degli effetti indotti dalle nuove edificazioni sul regime delle acque sotterranee, definendo tutte le misure necessarie per garantire la salvaguardia del fontanile medesimo.

Rifiuti

In corrispondenza delle nuove edificazioni, per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere preferibilmente previsti adeguati spazi per ospitare sistemi di raccolta differenziata.

Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità di prevedere idonei spazi per il compostaggio domestico, con particolare riferimento all'area del centro sportivo.

Mobilità

È vietata l'apertura di nuovi accessi sulla SP n. 20; l'accesso all'ambito n. 1 dovrà avvenire interamente dalla viabilità locale presente ad est dell'ambito. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere definite le caratteristiche delle intersezioni tra la viabilità interna all'ambito e la viabilità locale presente ad est dello stesso, eventualmente provvedendo tramite la realizzazione di rotatorie. Infine, sempre in fase di pianificazione attuativa dell'ambito, congiuntamente all'Ente gestore della SP n. 20 dovrà essere verificata l'adeguatezza dell'intersezione tra la stessa viabilità provinciale e la viabilità locale presente ad est dell'ambito.

Per limitare gli spostamenti locali, l'ambito dovrà essere servito da una rete ciclabile, collegata alla rete comunale esistente.

Radiazioni

Il progetto di piano attuativo dovrà prevedere un azionamento interno all'ambito di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che

richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla (per il valore dell'induzione magnetica) delle linee MT eventualmente presenti, anche provvedendo al loro interrimento o spostamento.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate in precedenza.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrate e dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate in precedenza da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

Ulteriori prescrizioni

Tutte le attività artigianali che intendessero insediarsi avranno a loro carico, oltre all'onere di dimostrare di essere attività produttive di servizio alla residenza, anche l'onere di dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque superficiali sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.