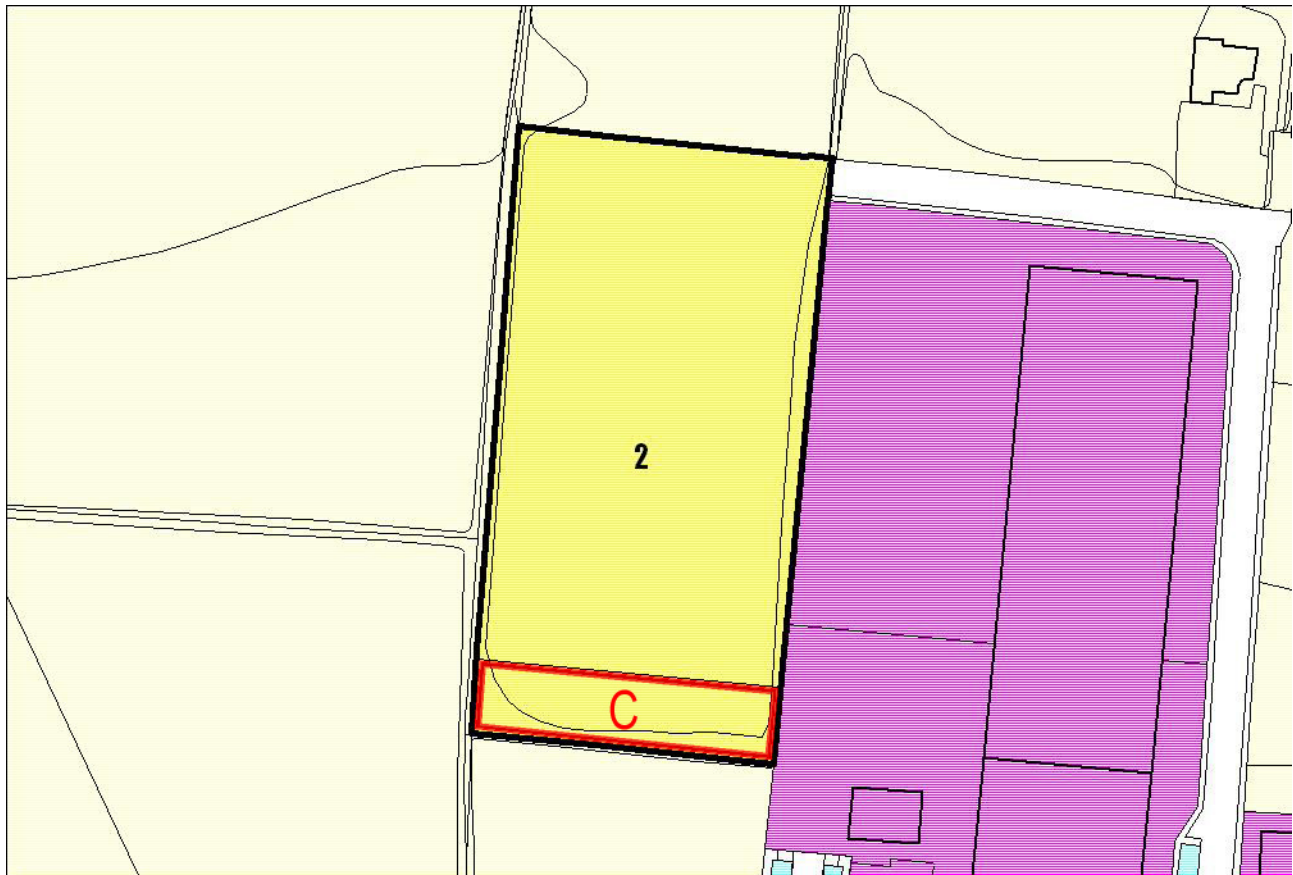


Ambito di trasformazione n. 2



Localizzazione

A nord- ovest di Cizzago, adiacente alla zona produttiva esistente.

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". Il lato ovest è interessato dalla presenza di un corso d'acqua (Formagera) individuato 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

Classe 3 – media.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo in contiguità dell'area produttiva esistente.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.17:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;

- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

In base a quanto stabilito nell'atto d'obbligo del 23/11/2011 N. 40289 di rep. registrato a Gardone V. T. in data 02/12/2011, sull'area indicata con la lettera "C", priva di capacità volumetrica, è consentita la destinazione d'uso "piazzale con possibilità di movimentazione materiali e prodotti".

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 13.130 mq, di cui 11.525 con capacità volumetrica;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,6 mq/mq;
- s.c. ammessa (valore indicativo): 5.762,5 mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 6.915 mq;
- altezza massima: 11 m, fatte salve esigenze tecnologiche;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, 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 standards 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"

Per la definizione dello standard di qualità aggiuntivo si rimanda all'atto d'obbligo e d'intenti del 23/11/2011 N. 40289 di rep. registrato a Gardone V. T. in data 02/12/2011.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, 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.

Norma particolare

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.

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. L'insediamento dovrà essere, lungo i lati in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, mitigato tramite l'impianto di ampie fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona. Le specifiche relative alle fasce mitigative dovranno essere stabilite in sede di predisposizione di PA.
3. La barriera verde di cui al precedente punto 2 dovrà consentire il libero transito della fauna; pertanto le recinzioni opache assentite in ordine alla normativa generale di piano dovranno essere arretrate dalla stessa (internamente all'AdT).
4. Dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. In ragione di ciò, sono vietate tutte le attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento.

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.

Rumore

In fase di piano attuativo dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico (avente ad oggetto sia le attività produttive, sia il traffico potenzialmente indotto) ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei potenziali recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendessero necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Suolo e sottosuolo

Nell'ambito è vietato l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n.334/99 e s.m.i..

Per quanto possibile, le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti concentrando le aree a standard verso l'esterno dell'ambito, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole eventualmente esistenti.

Fatto salvo quanto già specificato, con la finalità di tutelare il paesaggio si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree già edificate (ovvero lungo i margini settentrionale, meridionale e occidentale) realizzate 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. Tali siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi e per garantire la visibilità dei comparti. 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 archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Mobilità

È vietata l'apertura di nuovi accessi lungo la SP n.20 e, quindi, il nuovo ambito dovrà impiegare le intersezioni esistenti, verificandone preventivamente l'adequatezza con l'Ente gestore della viabilità e provvedendo, se del caso, al loro potenziamento.

Radiazioni

I progetti dovranno prevedere un azionamento interno all'ambito di trasformazione che eviti 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 delle linee MT (per il valore dell'induzione magnetica), eventualmente anche attraverso l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT presenti. Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrato e dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento di zone urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque di destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere 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

Il Piano attuativo dell'ambito dovrà essere assoggettato ad ulteriori procedure di valutazione ambientale.