

Ambito di trasformazione n. 3



Localizzazione

A sud della via Rudiana, in prossimità dell'incrocio con la via Montello ove è stata recentemente realizzata la rotatoria sulla SP n. 20 Macclodio-Rudiano. L'ambito è collocato all'ingresso del centro abitato per chi proviene da est (Trenzano-Cossirano).

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG previgente come zona F "Attrezzature e servizi pubblici di interesse generale". In particolare, dalla tavola "S6 – Piano dei Servizi – Previsione di adeguamento dei servizi e della rete distributiva – Planimetria intero territorio scala 1: 5.000" del PRG, si evince che l'area fosse destinata ad attrezzature sportive (As4 – Impianti sportivi: campo sportivo, palazzetto sport, centro natatorio e parcheggio, con distribuzione da definire in sede attuativa).

Classe di fattibilità geologica-

"Classe 3A - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale". Il lato occidentale é parzialmente interessato dalla 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

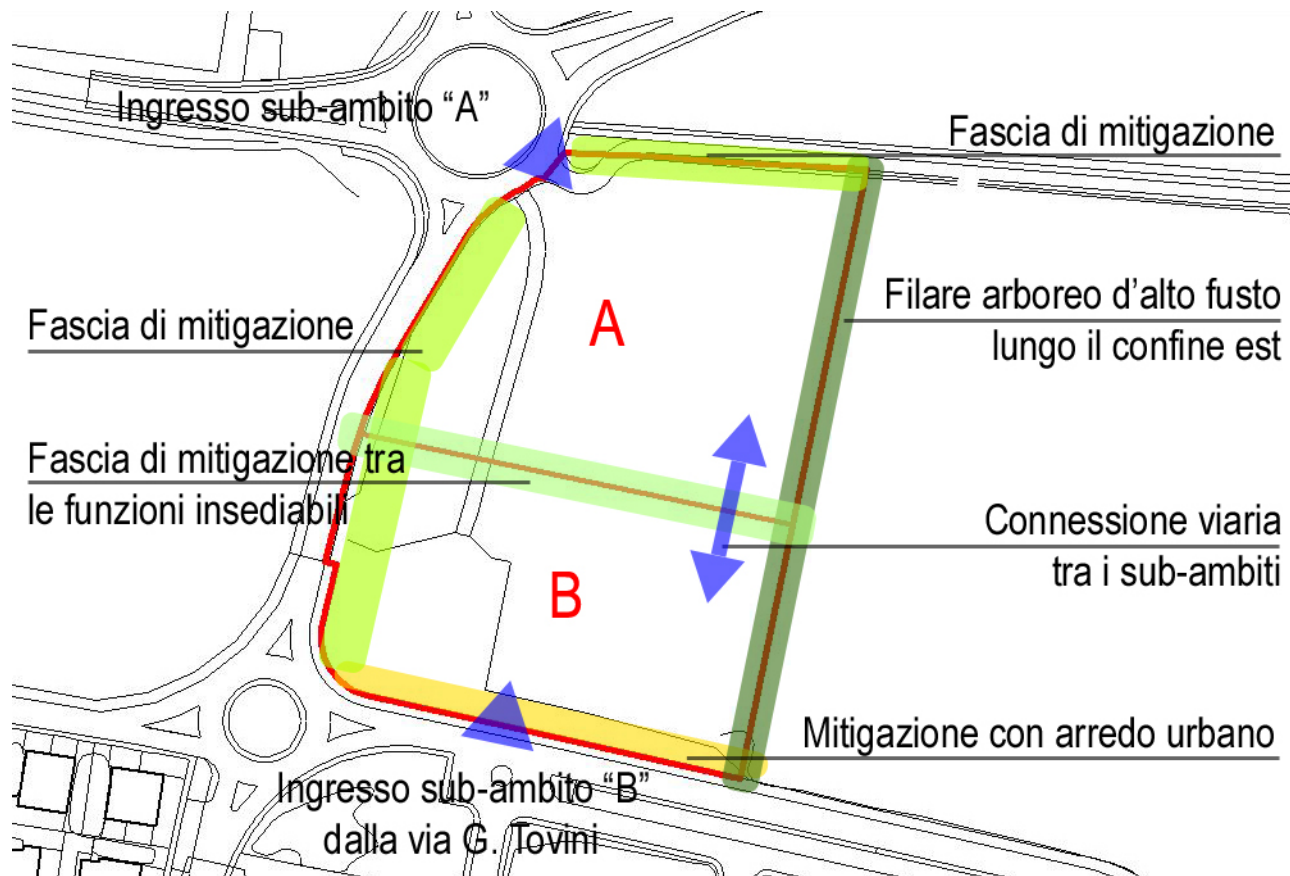
Classe 3 – media.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione mista: terziaria-commerciale e residenziale. Dal punto di vista insediativo, si individuano due sub-ambiti caratterizzati dalla funzione prevalente:

- sub-ambito "A" (posto a nord, verso la SP) terziario-commerciale;
- sub-ambito "B" (in continuità con il tessuto residenziale esistente) residenziale.

Tali sub-ambiti sono funzionalmente autonomi e dovranno garantire accessi autonomi dal sistema viabilistico esistente. Lo schema a seguire individua le principali caratteristiche insediative, funzionali e morfologiche dell'ambito.



Destinazioni d'uso

Sub-ambito "A"

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari)
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche
- pubblici esercizi
- attività direzionali
- residenza di servizio

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

Sub-ambito "B"

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 SIp, 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.

Indici urbanistici

Superficie territoriale complessiva: 17.015 mq;

Sub-ambito "A"

- superficie territoriale: 9.143 mq;
- R.C. su superficie territoriale (valore vincolante): 50%
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,29 mq/mq
- s.c. ammessa (valore indicativo): 40% della superficie territoriale;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 2.700 mq;
- altezza massima: 7,5m;
- 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

Sub-ambito "B"

- superficie territoriale: 7.872 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 2.000 mq;
- altezza massima: 7,5m;
- 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

Complessivamente:

- superficie territoriale: 17.015 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,27 mq/mq
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 4.700 mq;

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.

Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.8 delle presenti norme.

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo, 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

L'ingresso al sub-ambito "A" dovrà avvenire da nord; l'ingresso al sub-ambito "B" dovrà avvenire da sud, dalla via G. Tovini. L'accesso alla rotatoria da via Montello deve essere concordato con il Settore manutenzioni e Viabilità dell'Amministrazione Provinciale.

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.

L'ingresso da sud al sub-ambito "B" dovrà essere disegnato in modo da evitare interferenze con la fermata del trasporto pubblico locale ubicata sulla via Tovini.

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 il lato in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario (lato est), lungo il lato nord e lungo il lato ovest, mitigato tramite l'impianto di adeguate fasce di vegetazione arborea di specie autoctona. Le specifiche relative alle fasce mitigative dovranno essere stabilite in sede di predisposizione di PA. Per quanto riguarda il lato sud, le mitigazioni riguarderanno aspetti di arredo urbano.
3. L'elemento arboreo 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. Quanto stabilito ai precedenti punti 2 e 3 può intendersi assolvibile anche per mezzo di interventi di conservazione, ripristino e rinfoltimento dell'attuale vegetazione ripariale presente in adiacenza all'AdT.
5. 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

Fatte salve eventuali diverse indicazioni derivanti dalla valutazione acustica preventiva prevista in fase attuativa, tra la porzione settentrionale dell'ambito (a destinazione terziaria) e la porzione meridionale (a destinazione residenziale) dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale, costituita da un'area verde vegetata, in cui realizzare una duna in terra di altezza non inferiore a 1,75 m, con la messa in opera di alberi ed arbusti di specie autoctone, in modo da costituire una cortina vegetata continua.

Per quanto riguarda le funzioni terziarie, si raccomanda di collocare eventuali sistemi di refrigeramento o comunque impianti rumorosi il più distanti possibili dalle funzioni residenziali poste a sud.

In fase di pianificazione attuativa, infine, particolare attenzione dovrà essere posta ai percorsi dei mezzi motorizzati all'interno dell'ambito, con particolare riferimento agli eventuali mezzi pesanti indotti dalle funzioni terziarie.

Si raccomanda, in sede di pianificazione attuativa, di valutare la possibilità di realizzare una fascia verde lungo la viabilità a sud dell'ambito.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservate le formazioni arboree esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio si dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, lungo il margine orientale dell'ambito (non in continuità con aree già edificate), lungo il margine settentrionale e lungo quello occidentale, 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 la siepe 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..

Mobilità

È vietata l'apertura di nuovi accessi al sub-ambito "A" sulla SP n. 20; l'ingresso al sub-ambito "B" dovrà avvenire da sud, dalla via G. Tovini.

In fase di piano attuativo dell'ambito, dovrà essere verificata, congiuntamente all'Ente gestore, l'adeguatezza dell'intersezione in corrispondenza della porzione nord-occidentale dell'ambito, provvedendo eventualmente al suo

potenziamento. Dovrà, inoltre, essere verificata l'adeguatezza della sezione della stessa viabilità locale a servizio dell'ambito, eventualmente provvedendo al suo potenziamento.

Radiazioni

I progetti dovranno 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 al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno essere realizzate interrate e dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente 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.