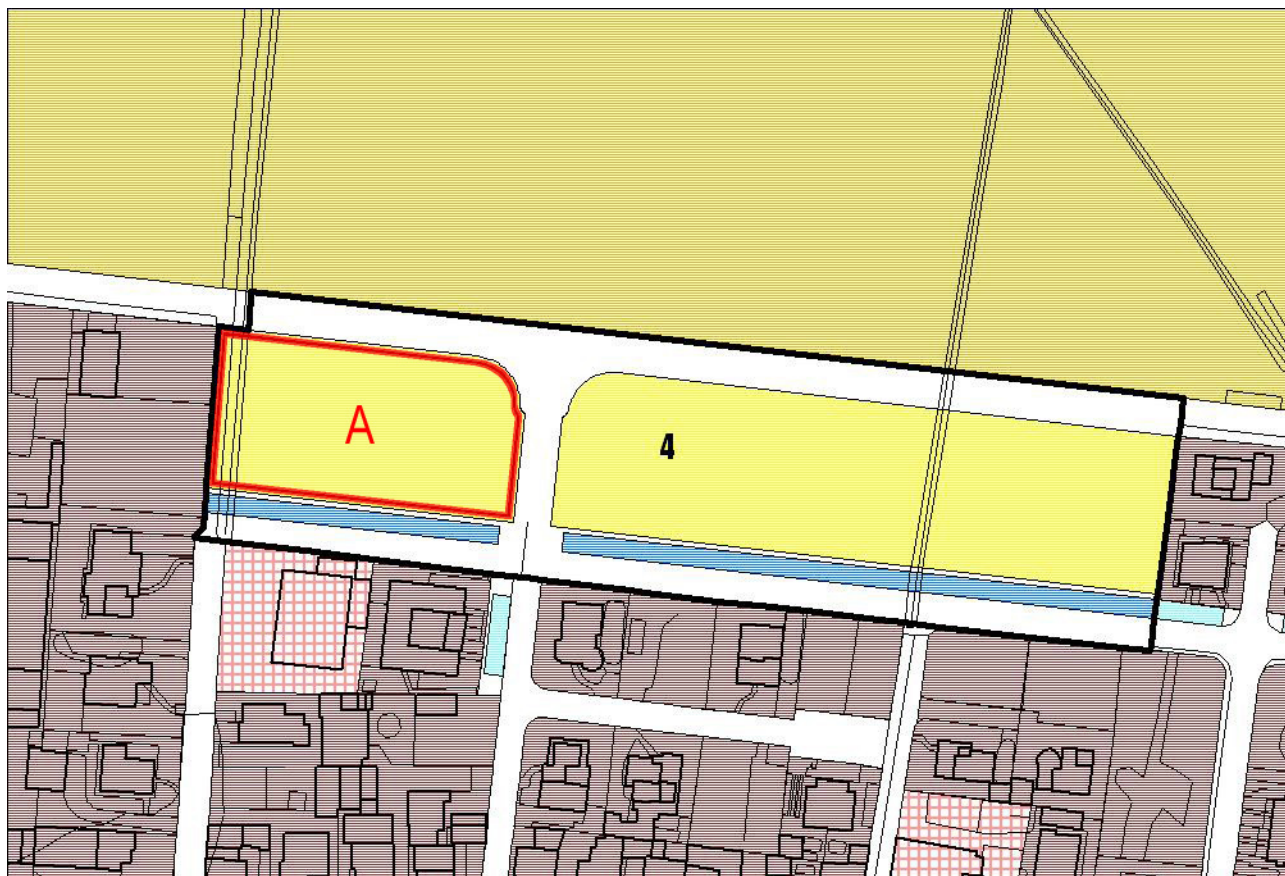


Ambito di trasformazione n. 4



Localizzazione

A nord-ovest del nucleo di Cizzago, delimitato sui lati ovest, sud ed est da tessuto urbano esistente e sul lato nord da un ambito agricolo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona C2 "Residenziale di espansione" subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Classe di fattibilità geologica

"Classe 3A - Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale". Il lato occidentale e porzione dell'area orientale sono interessati dalla presenza di corsi d'acqua (Vaso Pilastrello) 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

Classe 3 - media

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale, di completamento del tessuto residenziale esistente, a conferma di una previsione da PRG.

Destinazioni d'uso

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 indicativa: 16.991 mq;
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,33 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile minima (valore vincolante): 5.507mq;
- volume ammissibile minimo (valore: slp ammissibile minima x 3): 16.520mc;
- altezza massima: 7,5m;
- 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 5,00m, 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

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica e dovrà prevedere la cessione al Comune dell' area individuata nell'estratto cartografico con la lettera "A".

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 mitigato tramite l'impianto di adeguate fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona. Le azioni di rinverdimento dovranno qualificarsi come elementi di congiunzione dei sistemi perpendicolari dei filari e della vegetazione ripariale che, dalla campagna, compenetra l'abitato, ponendosi, oltre che

come agente mitigativo percettivo, come elemento d'appoggio concreto per la rete ecologica a deframmentazione del tessuto urbanizzabile.

3. La copertura dell'elemento idrico interno all'ambito (per il quale è vietato l'interramento o la deviazione del tracciato) deve essere limitata strettamente ai tratti di attraversamento della viabilità distributiva a connessione di quella della preesistente esterna all'ambito. Lungo i tratti a cielo aperto del corpo idrico dovranno essere previsti interventi di conservazione e rinfoltimento della vegetazione ripariale. 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.
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.

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 2 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 occidentale dell'ambito.

Rumore

Nell'ambito di trasformazione in corrispondenza delle nuove edificazioni a destinazione residenziale dovranno essere garantite condizioni di clima acustico al più di classe II.

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.

Biodiversità e paesaggio

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

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. Tali siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi. 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..

Rifiuti

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

Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità di prevedere idonei spazi per il compostaggio domestico.

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 interrato 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.