

8.1.9 SCHEDA AMBITO: ATR-PL 10

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante sud orientale del capoluogo, in una traversa di via Pertini.

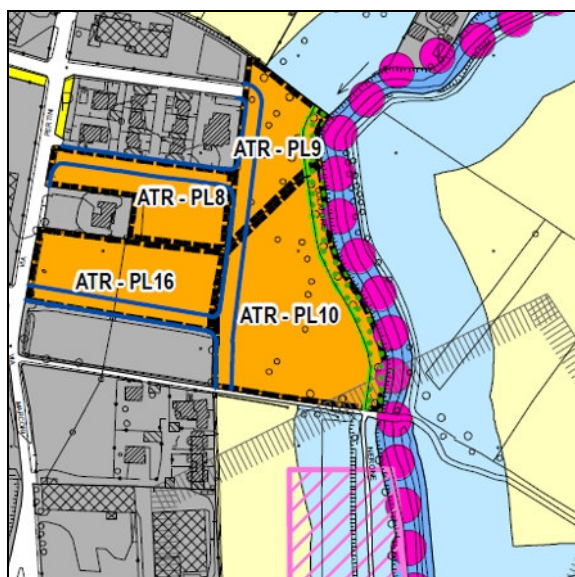


Figura 19. ATR-PL 10. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

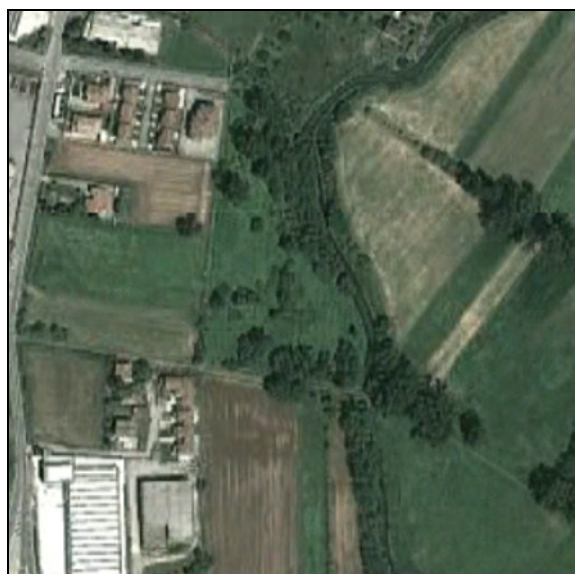


Figura 20. ATR-PL 10. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come piano attuativo residenziale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola moderata (classe 2, punteggio 95).

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

Il valore agricolo del suolo è ALTO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito ricade parzialmente in un "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 1 di fattibilità geologica.

Classe 1: "Fattibilità senza particolari limitazioni". Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, e per le quali deve essere direttamente applicato quanto previsto dalla normativa nazionale (DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.).

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

7 Indicazioni del PTCP

L'ambito si affaccia sul Colatore Nerone, del quale le Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP individuano il "corridoio ecologico".

In recepimento dell'art. 33, commi 22-25 delle NTA del PTCP, nella "Carta delle previsioni di piano" è individuato un "limite di rispetto del corso d'acqua": le aree comprese entro detto limite dovranno rimanere inedificate e dovranno essere destinate ad interventi di rilevanza ecologica (piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, ecc.).

Si segnala, inoltre, che l'ambito di trasformazione in oggetto ricade parzialmente negli "areali di rischio archeologico", individuati dalla Tavola 3.3 del PTCP.

Le trasformazioni previste, pertanto, dovranno essere precedute da opportuni ed adeguati approfondimenti operati in concerto con la competente Soprintendenza Archeologica, al fine di valutare eventuali criticità.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

In parte dell'ambito in oggetto è stata rilevata la presenza di un bosco, secondo la definizione riportata nella Legge Regionale n. 31/2008. I boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). L'attuazione degli interventi nell'ambito è pertanto subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale.

9 Indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica

L'ambito in oggetto rientra in classe acustica 3 ("aree di tipo misto"). La previsione del PGT è conforme al PZA.

Per maggiori dettagli si invita alla consultazione del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto nel 2010 dal prof. Massimo Guazzotti.

10 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

11 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

12 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

Non si rilevano destinazioni diverse da quella residenziale nelle vicinanze dell'ambito in oggetto.

13 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione delle strade di progetto rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e comprese all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

14 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

15 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

16 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

17 Tutela dei corsi d'acqua

L'ambito in oggetto è lambito dal Colatore Nerone: il corso d'acqua fa parte del "reticolo idrico minore" di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni, volte alla tutela dei corsi d'acqua pubblici: A) divieto di copertura (D.Lgs. 152/2006, art. 115, comma 1); B) "sono atti vietati in modo assoluto le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e il movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi" (RD n. 523/1904, articolo 96, lettera f).

Per tutte le disposizioni volte alla tutela dei corsi d'acqua occorre altresì fare riferimento al "Regolamento comunale di polizia idraulica", redatto nel 2012 dal dott. geol. Felice Sacchi ed allegato allo Studio Geologico.

18 Indici e parametri urbanistici

ATR-PL 10 - Miradolo Terme - Via Pertini

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	10.660	minimo	43	massimo	64
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,60	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	6.396
Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione				Incentivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione			
Indice aggiuntivo	It_agg	m ³ /m ²	0,15	Volume aggiuntivo	V_agg	m ³	1.599
Indice di bonus (1,00 x It_agg)	It_bon	m ³ /m ²	0,15	Volume di bonus (1,00 x V_agg)	V_bon	m ³	1.599
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,90	Volume edificabile totale	V_tot	m³	9.594
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	64	1.695	verde attrezzato	6,625	64	424
da cedere	13,25	64	847	parcheggio	6,625	64	424
parametriche monetizzabili	13,25	64	847	totale	13,25	64	847

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.