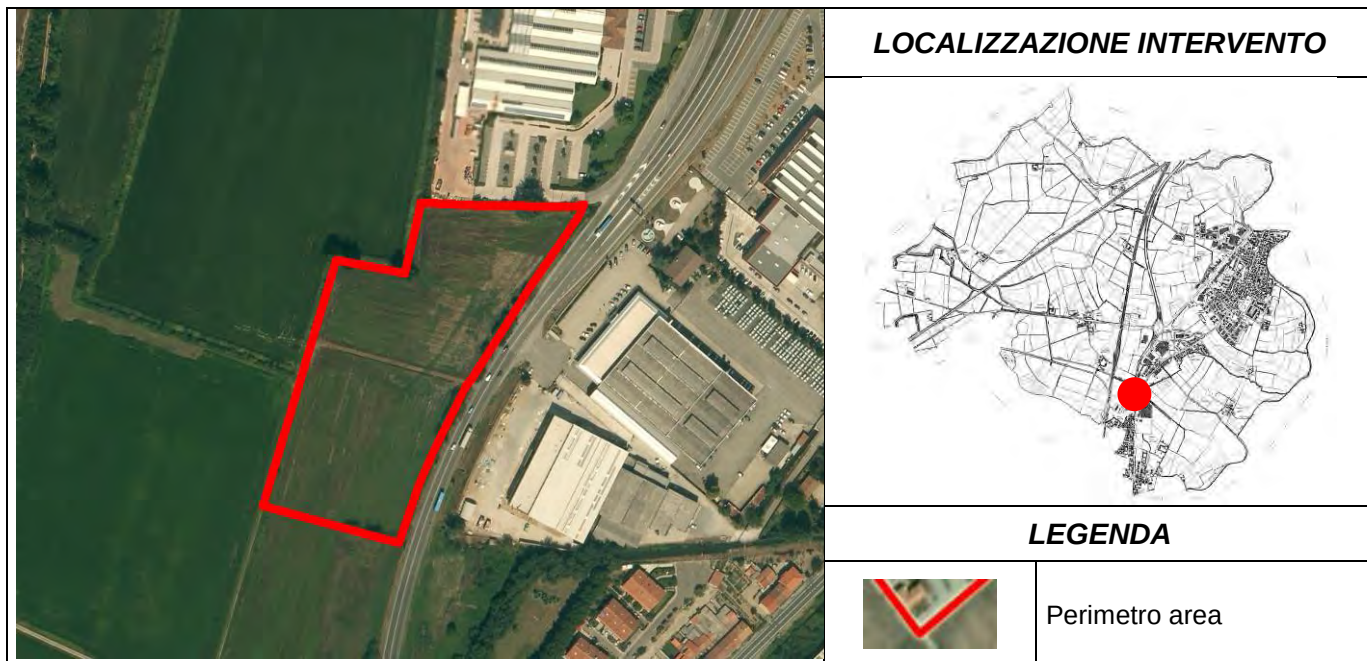


Area TR 4 - Area di trasformazione

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



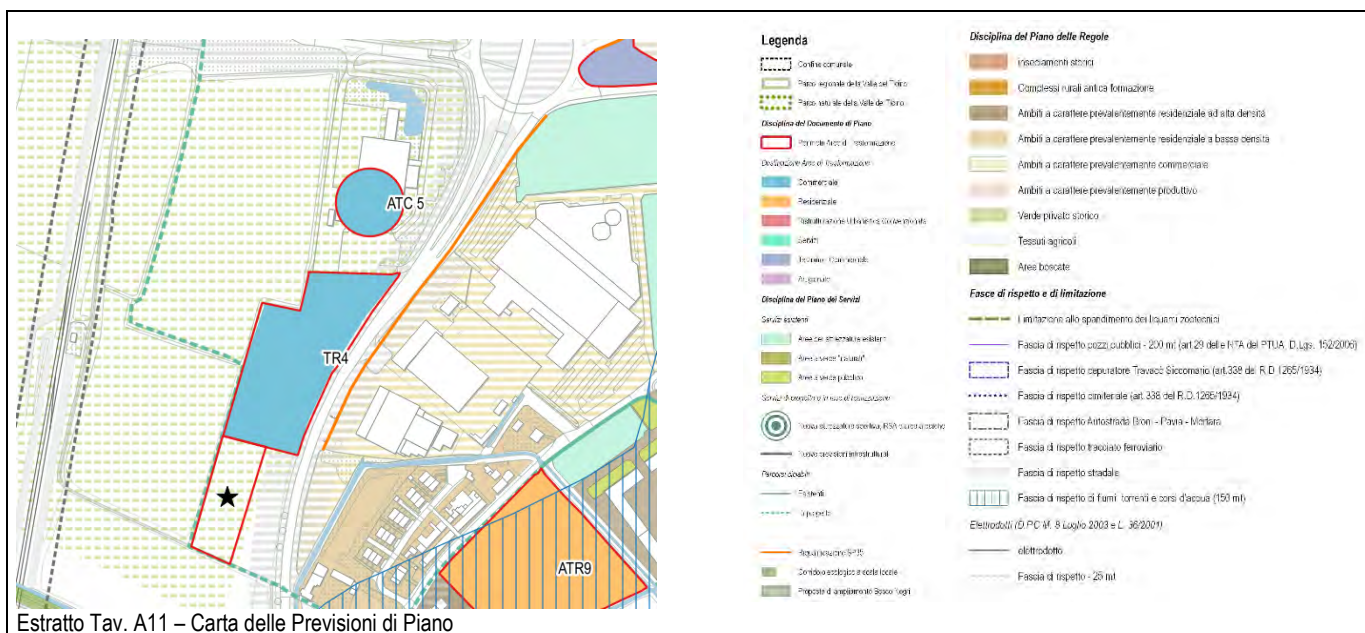
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Prolungamento delle funzioni commerciali a Sud del Comune e realizzazione di un bosco naturalistico

DATI PROGETTUALI

<u>Dati dell'area</u> Superficie territoriale St: = 18.731 mq <u>Regole urbanistiche</u> Indice: IT = 0,30 mq/mq IPT = 50% ST	<u>Regole funzionali</u> <i>Usi previsti:</i> U3 Usi produttivi <i>Usi regolati:</i> U5 Usi commerciali <i>Usi esclusi:</i> U5/3, 5/4 Usi commerciali U1 Usi residenziali U4 Usi terziari <u>Regole ambientali e morfologiche</u> Densità arborea = 2/100 mq SF Densità arbusti = 2arbusti/100 mq SF H = 12 ml (escludendo i volumi tecnici)
---	--

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



L'ambito è localizzato ad ovest del territorio comunale in fregio alla S.S. 35 in prossimità del nodo infrastrutturale rappresentato dall'intersezione con la Statale "dei Cairol". L'area si colloca tra l'asse viario menzionato, una grande struttura di vendita attiva e l'ambito agricolo intercluso tra la S.S. 35 e la ferrovia Milano – Genova. Attualmente l'area, interna alla zona di Iniziativa Comunale, è utilizzata a fini agricoli. Esso non presenta particolari caratteristiche dal punto di vista morfologico o vegetazionale ed è inclusa nel perimetro della ZRC.

L'ambito ricade in PSL Z2a e in Classe di fattibilità 3C, con consistenti limitazioni.

Nella progettazione degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al d.d.u.o. 1990/03 o per edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 del 22-12- 2005) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale (Ordinanza 3274 del 20-03-2003 e D.M. 14-09-2005 "Norme tecniche per le costruzioni) per la ZONA SISMICA 3.

Area TR 4 - Area di trasformazione**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI**

1. Preverdissement (vedere art.3 Norme di Attuazione Documento di Piano). Le alberature perimetrali, che fungeranno da barriera di mitigazione paesaggistica, dovranno avere un progetto di impianto adeguato e dovranno, compatibilmente con la distribuzione delle superfici insediabili, essere di carattere permanente.
2. Quale opere di compensazione extracomparto, la trasformazione dovrà prevedere la cessione di un'area di complessivi 4.863 mq (identificata con il mappale 546 e identificata nella tavola A11 – Carta delle previsioni di piano con apposita simbologia) da destinare, a spese dell'operatore privato, alla creazione di un'area naturalistica: a titolo esemplificativo le opere potrebbero riguardare la realizzazione di una zona boscata con anche area palustre (coordinata con il necessario progetto di invarianza idraulica di cui alla L.r. 7/2017) e a prato. Il progetto proposto dall'operatore dovrà essere approvato dal Parco Lombardo della Valle del Ticino e costituirà parte integrante dell'inserimento ambientale della trasformazione. La realizzazione e cessione dell'area naturalistica dovrà avvenire contestualmente all'attivazione del Preverdissement di cui al punto precedente e dovrà rimanere in carico manutentivo all'operatore privato fino al collaudo finale delle opere di urbanizzazione dell'intervento e con la garanzia di attecchimento delle specie arboree.
3. La presentazione del Piano Attuativo dovrà essere preceduta da una Valutazione di Incidenza circa i possibili impatti delle trasformazioni rispetto ai siti Natura 2000.
4. Ai sensi dell'art.115, comma 1, del D,Lgs 152/06 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità
5. Al fine di ridurre le nuove potenziali pressioni, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - a. Verifica delle condizioni di sicurezza per l'immissione dei veicoli sulla viabilità principale.
 - b. Minimizzazione delle superfici impermeabili tramite l'uso, per esempio, di autobloccanti forati per la realizzazione delle pavimentazioni.
 - c. Prevedere che i fabbricati vengano costruiti con morfologie ed altezze tali da ridurre l'impatto paesaggistico.
 - d. Valutare la possibilità di utilizzare fonti rinnovabili di energia per la produzione di acqua per uso sanitario. Dovranno inoltre essere presi in considerazione sistemi di trattamento e smaltimento separato delle acque meteoriche di prima pioggia al fine di proteggere i suoli circostanti.
6. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 31/2015, anche per le attività private.
7. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione. Approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso il Parco del Ticino
8. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
9. Riguardo alla gestione delle acque meteoriche dovranno essere privilegiati i provvedimenti di drenaggio urbano sostenibile che prevedono componenti naturali (N.B.S.) in quanto considerabili come elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale. Pertanto, i provvedimenti dovranno essere progettati con prevalenti contenuti ecosistemici.