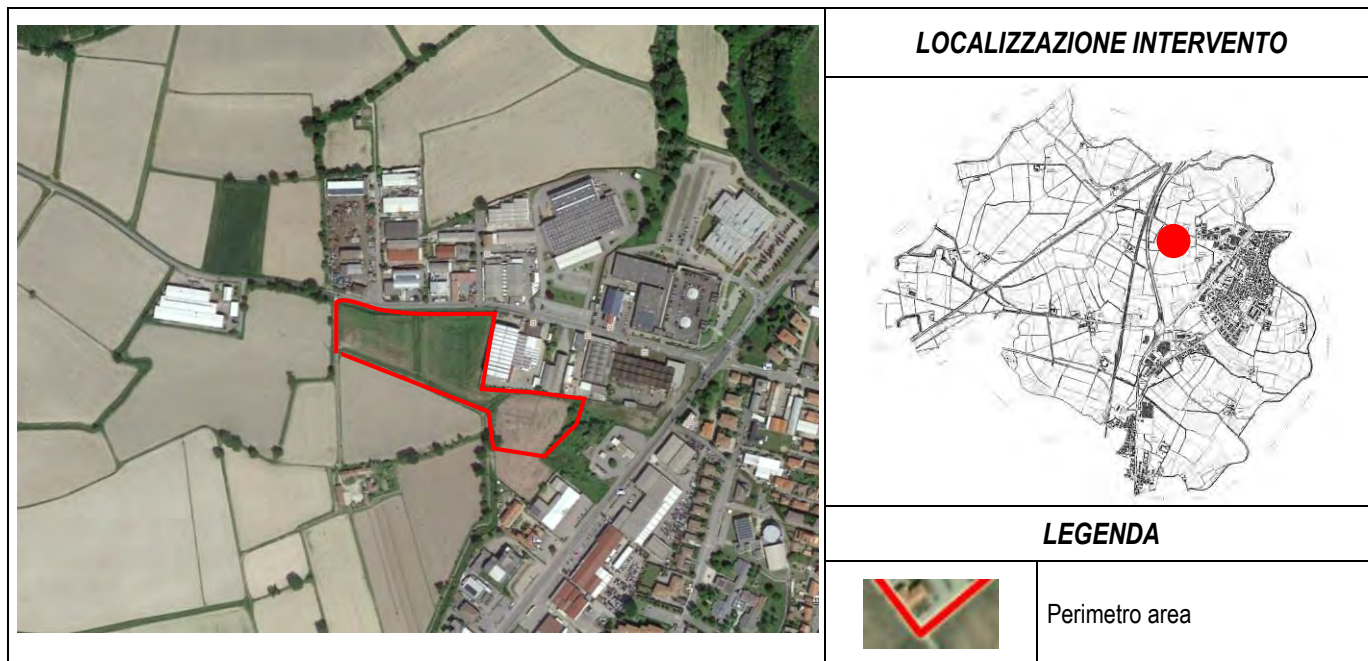


Area ATA 3- Area di trasformazione artigianale

INDIVIDUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'ambito mira a completare l'edificazione lungo la Via Piemonte prevende l'insediamento di attività produttive/artigianali. L'area ricomprende, parzialmente, due aree individuate dal PRG del 2006 come aree di trasformazione artigianali.

DATI PROGETTUALI

Dati dell'area

Superficie territoriale St: = 28.832 mq

Regole urbanistiche

Indice:

IT = 0,40 mq/mq

IPT = 30% ST

Regole funzionali

Usi previsti:

U3 Usi produttivi

Regole ambientali e morfologiche

Densità arborea = 2/100 mq SF

Densità arbusti = 2arbusti/100 mq SF

H = 12 ml (escludendo i volumi tecnici)

Area ATA 3 - Area di trasformazione artigianale

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'AREA



Area attualmente agricola, localizzata a Nord Ovest dell'edificato a confine con il Parco Lombardo della Valle del Ticino, si pone in un contesto prevalentemente produttivo e commerciale.

Rispetto alle previsioni previgenti, l'area di trasformazione in questione ha subito un ridimensionamento (nella porzione più occidentale) per salvaguardare il passaggio del corridoio ecologico individuato a scala locale.

VINCOLI GEOLOGICI

L'ambito ricade in PSL Z4a e in Classe di fattibilità 3b, con consistenti limitazioni.

In questa classe ricadono le aree con vulnerabilità dal punto di vista idraulico sia per pericolosità P2/M e P3/H e sia per il rischio elevato R3 del reticolo consortile (RSP). Entro le suddette aree, laddove negli strumenti urbanistici non siano già vigenti norme equivalenti, o fino a quando il Comune non realizzi uno studio di approfondimento al livello locale, è necessario:

- subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modifica il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;
- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite con modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

Area ATA 3 - Area di trasformazione artigianale**INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI****PRESCRIZIONI**

1. Preverdissement temporaneo e definitivo, capace di garantire la protezione del cavo Cazzani prospiciente all'ambito ed assicurare la formazione di una fascia filtro in grado di definire il confine tra tessuto urbanizzato e territorio agricolo, fungendo anche da mascheramento paesaggistico le cui componenti arboree, in sede di realizzazione dell'intervento di urbanizzazione, avranno un adeguato accrescimento. Pertanto, 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. Nella realizzazione dell'area dovrà essere posta particolare attenzione alla via Francigena curando i fronti di affaccio e mantenendo un adeguato arretramento rispetto alla via.
3. Poiché in adiacenza all'area è previsto il mantenimento di un corridoio ecologico di almeno 15 metri di profondità, che si svilupperà in direzione Nord-Sud collegando le aree del Parco del Ticino con la grande area a bosco a Nord del Comune, la volumetria del comparto di trasformazione deve essere concentrata ad est, in prossimità delle strutture esistenti, con salvaguardia del cavo Cazzani e della strada interpodereale esistente. Gli interventi da realizzarsi nell'area dovranno contemplare la sistemazione degli spazi aperti in modo da favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza, così come indicato negli indirizzi per la pianificazione locale in tema di realizzazione della rete ecologica, contenuti nella D.g.r. n. 999 del 15/12/10. Dovranno inoltre essere realizzate fasce arboree arbustive con essenze locali per mitigare l'impatto paesistico e con funzione di filtro verso il territorio agricolo.
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. I progetti di attuazione delle previsioni urbanistiche dell'area dovranno essere sottoposti ad obbligatoria verifica preliminare, da parte del Parco del Ticino, al fine di escludere una potenziale incidenza significativa con elementi ecosistemici appartenenti alla rete ecologica locale, e indirettamente funzionali al mantenimento dell'integrità dei siti Natura 2000, ZPS "Boschi del Ticino" (IT2080301), di competenza dello stesso Parco. In particolare, dovranno essere condivise con il Parco le misure di mitigazione ed inserimento ambientale da attuarsi per la salvaguardia e la ricostituzione delle connessioni ecologiche individuate anche a livello di Rete Ecologica Comunale.
6. La trasformazione dell'area dovrà prevedere la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra Via Piemonte e Via Parco del Ticino.
7. Le aree a standard in previsione dovranno rimanere di proprietà privata ma con asservimento perpetuo all'uso pubblico, con a carico della proprietà l'eventuale cura e manutenzione.
8. 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.
9. Contenimento dell'impatto in fase di cantierizzazione: approntare preventivamente rispetto all'attivazione dei cantieri le fasce verdi verso il Parco del Ticino.
10. L'intervento dovrà essere preceduto da una verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
11. 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.