

Ambiti di trasformazione residenziale 3 – ATR3

Caratteri

Lotto libero con superficie libera da edificazioni, di forma irregolare, attualmente solo parzialmente coltivato (circa il 50% della superficie territoriale).

L'ambito, posto nella frazione di Casottole lungo via Monsignor Angelini, è di forma irregolare e costituisce un tassello di naturale completamento dell'impianto insediativo della frazione, collocato all'interno del perimetro di iniziativa comunale IC del PTC del Parco del Ticino.

L'ambito è delimitato a nord e a ovest da elementi del reticolo idrico minore - in particolare a nord dalla Roggia Bergonza - mentre a sud e a est confina con il sistema degli insediamenti che si sviluppano nella parte settentrionale di via Monsignor Angiolini, che connette la Sp 183 con l'innesto verso la bretella autostradale Bereguardina.

Obiettivi

Realizzazione di un nuovo comparto prevalentemente residenziale e cessione di aree per usi pubblici.

Modalità di attuazione

Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato

Regole funzionali

Usi ammessi: R1

Usi regolati: S3, S6, S9, S10

TU1, TU2, T1, C1, C3 con verifica delle dotazioni minime di parcheggi da garantire

Parametri urbanistici

ST: 15.729 mq

IT: 0,20 mq/mq

Cessioni pubbliche: 50% ST

SL = 3.145 mq

Vani/abitanti teorici: 62

H: max 10,50 m

P. max 3 piani fuori terra

IC: 50%

IPF: 30%

DC: quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;

DS: 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;

DE:

- d. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m;
- e. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
- f. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano le medesime caratteristiche architettoniche.

DPF: pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3,00 m

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

1. Elaborazione contestuale di:

- a. Studio di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della LN 447/1995 e DGR VII-8313/2002 e s.m.i. eseguito da un tecnico competente in acustica ambientale;

- b. Progetto del verde redatto secondo criteri che assicurino coerenza progettuale, sostenibilità ambientale ed efficacia funzionale e firmato da tecnici abilitati, con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento.

2. Interventi di mitigazione (da VINCA):

- a. formazione di una fascia di vegetazione sui confini settentrionale e occidentale del nucleo abitato (*buffer zone* della Rete ecologica comunale) - con progetto di tecnico abilitato e con competenze tecnico scientifiche idonee alla tipologia di intervento - competente e qualificato; la fascia deve avere le seguenti caratteristiche: profondità costante di circa 10 metri, una struttura con diversi livelli (erbaceo, arbustivo, arboreo), presenza esclusiva di specie autoctone (scelte dalla lista di quelle ammesse ai sensi del PGT vigente), una ricca varietà specifica capace di garantire diverse risorse trofiche nel corso delle stagioni, una manutenzione di almeno tre anni per garantire l'attecchimento di alberi e arbusti e il rispetto della struttura d'impianto; sui contenuti progettuali,

a solo titolo di esempio *si riportano i contenuti tecnici previsti dal PSR 2007-2013 della Regione Lombardia per le Fasce Tampone Boscate (FTB): "le FTB possono essere costituite da due o più filari, realizzate con diverse specie di alberi e arbusti, avere dimensioni variabili (larghezza minima alla base di 6 m, larghezza fascia di rispetto lasciata libera da coltivazioni agrarie, 2 m, lunghezza minima dell'intervento: 100 m), gli impianti dovranno essere costituiti da uno strato arbustivo e da uno strato di arboreo, alberi e arbusti possono essere regolarmente alternati tra loro con distanza massima di 3 m, ogni siepe sarà costituita da almeno quattro specie diverse al fine di mantenere sempre elevata la biodiversità e creare condizioni favorevoli per l'insediamento di una ricca comunità biotica, la composizione dello strato arboreo privilegerà le specie che possiedono capacità di produrre ingenti quantitativi di biomassa legnosa, assenza di patologie che non possano essere controllate attraverso adeguate azioni preventive, facoltà pollonifera a seguito di ceduzione medio-alta";*

- b. attivare le azioni di cantiere nel periodo compreso fra agosto e febbraio per non interferire con la stagione riproduttiva della fauna selvatica, che frequenta la vegetazione lungo il lato settentrionale dell'area e adottare misure idonee a non danneggiare gli elementi del reticolo idrografico presenti;
- c. realizzare gli spazi aperti privati e pubblici interni all'ambito di trasformazione che possano favorire la biodiversità come previsto dall'*Abaco del territorio del Parco a fini paesistici* (Approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. 112 del 07/10/2015) nella sezione V, quali:
 - I. *disincentivare soluzioni che incrementino il livello di impermeabilità degli spazi edificati rispetto all'attraversamento della fauna terrestre;*
 - II. *evitare l'uso di superfici vetrate di grandi dimensioni (soprattutto, se specchianti) che possano causare eventuali collisioni mortali di esemplari appartenenti alle specie dell'avifauna;*
 - III. *progettare le superfici vetrate di qualsiasi genere in modo tale da considerare gli effetti ad esse riconducibili (in termini di trasparenza e riflessione, soprattutto, se in presenza di elementi naturali che si possano confondere con eventuali punti di appoggio), optando per soluzioni a trasparenza ridotta e dotati di apposite soluzioni atte a ridurre il rischio di collisioni, anche attraverso l'opportuna progettazione del contesto circostante, onde evitare di dover introdurre soluzioni a posteriori, in genere, più costose e meno efficaci;*
 - IV. *scoraggiare l'uso di elementi di lattoneria altamente riflettenti che possano disturbare l'avifauna;*
 - V. *utilizzare, nelle opere a verde, esclusivamente specie autoctone, privilegiando materiale vegetale di provenienza locale appartenente a specie, quali il biancospino*

(Crataegus monogyna), il ciliegio selvatico (Prunus avium), il pado (Prunus padus), il corniolo (Cornus mas) o l'evonimo (Euonymus europaeus), che, oltre a creare suggestivi effetti cromatici, grazie alla presenza di fiori e frutti, possono rappresentare un'importante risorsa alimentare per le specie faunistiche che frequentano i centri urbani;

- VI. *organizzare in modo consapevole eventuali spazi esterni, introducendo elementi di richiamo, fonti d'acqua e di nutrimento, luoghi adatti alla nidificazione o alla creazione di rifugi, ecc.;*
- VII. *adottare sistemi di illuminazione non solo conformi alle norme contro l'inquinamento luminoso, ma anche atti a non disturbare sia l'avifauna, sia l'entomofauna, attraverso appositi accorgimenti;*

3. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche; a garanzia della privacy per gli spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.

4. Si applicano le misure contenute nel Titolo terzo delle presenti disposizioni normative, compresa la compensazione ecologica preventiva.

5. La fascia di mitigazione deve essere realizzata all'esterno delle recinzioni dei lotti edificabili; gli interventi di mitigazione sono da attuare preventivamente all'edificazione, compatibilmente alla cantierizzazione delle opere edilizie.

6. La durata degli obblighi di manutenzione degli elementi vegetali delle opere di mitigazione è di almeno 5 anni, garantendo la sostituzione delle fallanze e il pieno affrancamento delle specie; sulle modalità di impianto e la scelta delle specie, assumendo come riferimento l'Abaco del territorio del Parco a fini paesistici del Parco del Ticino, richiamato anche nel Regolamento edilizio comunale vigente (allegato 8 del REC).

Contenuti prescrittivi della convenzione urbanistica accessiva al Permesso di costruire convenzionato

- 1. Progetto a scala adeguata dell'assetto planivolumetrico dell'intero ambito di intervento e delle urbanizzazioni e dei lotti edificabili, nel rispetto di quanto indicato nelle precedenti Prescrizioni
- 2. Progetto delle opere di mitigazione
- 3. Indicazione delle caratteristiche morfologiche degli interventi previsti
- 4. Cessione delle aree al Comune (50% ST)
- 5. Modalità attuative, anche per stralci funzionali, oneri e opere di urbanizzazione da realizzare, garanzie (fidejussioni)
- 6. L'eventuale attuazione per stralci dovrà compiersi in maniera progressiva partendo dall'edificazione a ridosso degli insediamenti esistenti, evitando che si creino lotti lasciati inedificati all'interno della superficie edificabile del comparto urbanistico.