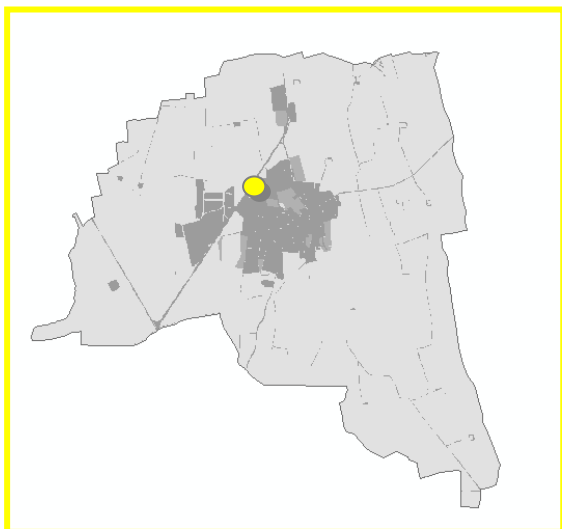




Atr 4: Ambito di Trasformazione
RESIDENZIALE – Via Boschioli –
AGNADELLO

L'ambito comprende un'area agricola interclusa tra la SP 472 ad ovest ed il tessuto urbano consolidato ad est.

Il comparto risulta già servito da infrastrutture (via delle Alpi) .

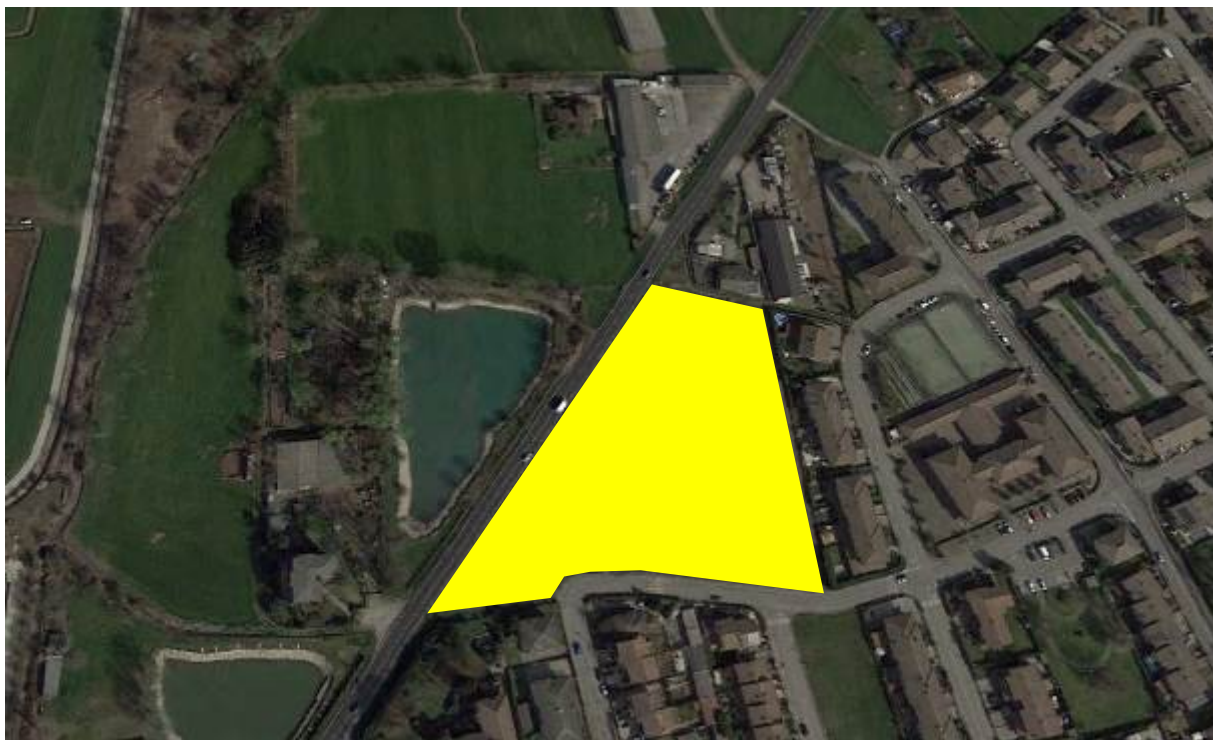


Figura 4 - Atr 4 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso le aree maggiormente compatibili con la funzione residenziale;
- ✓ Individuare uno sviluppo adeguato all'andamento demografico della popolazione negli ultimi 10 anni;
- ✓ Ridurre la dimensione di ambiti eccessivi e di difficile attuazione;
- ✓ Connessione dell'ambito con il tessuto esistente;
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **RESIDENZIALE.**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato di servizio della residenza con SL non superiore a mq 150,00;
- ✓ servizi per l'industria, artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL non superiore a mq 200,00
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali, quali medie strutture di vendita di cui all'art.4, primo comma, lett. d) del D.Lgs. 114/1998, grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4, primo comma, lett. f) g) del D.Lgs. 114/1998, esposizioni merceologiche, commercio di carburanti, attività di commercio all'ingrosso di cui all'art.4, primo comma, lett. a) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ attività terziaria - direzionale con SL superiore a mq 250,00;
- ✓ attività ricreative di intrattenimento, spettacolo;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ musei e spazi espositivi di gestione pubblica;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi o comunque non al servizio delle attività esistenti;
- ✓ uffici per attività professionali con SL superiore a mq 150,00;
- ✓ ristoranti, trattorie, ecc., con SL superiore a mq 400,00;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati, esclusi asili nido;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e coperti e relativi infrastrutture aventi una SL superiore a mq 300,00;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,27 mq/mq
ITP	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito gli standard destinati a parcheggi pubblici per la destinazione residenziale debbono essere 6,00 mq/ab, per destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili con quella principale saranno quantificati dall'Amministrazione Comunale in base al carico di utenza generato dalle stesse.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali, valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno anche su istanza dei richiedenti, fatta salva la dotazione dei parcheggi, potrà chiedere la monetizzazione delle restanti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite variante al Piano o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'ulteriore monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard,

quest'ultime calcolate in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

* L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) delle perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq)

<i>Parametri edilizi</i>	
Indice di copertura - IC	40% della SF
Indice di permeabilità fondiaria - IPF	30% della SF
Altezza degli edifici - H	9,00 m

A seguito di richieste motiva l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica:

l'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.

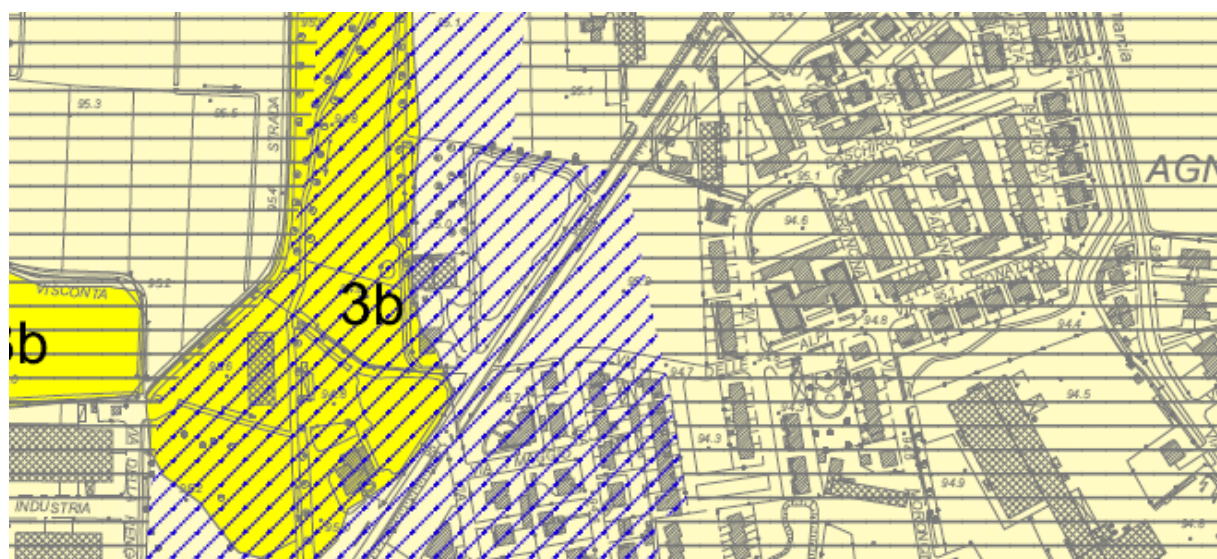


Figura 2 - Atr 4 – Stralcio Studio Geologico - Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

Questa sottoclasse caratterizza la maggior parte del territorio comunale comprendendo l'abitato di Agnadello.

In questa sottoclasse la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue escursioni stagionali e le eventuali condizioni locali di semiartesianità. La relazione geologica dovrà definire l'incidenza della falda sulle fondazioni della costruzione di progetto al fine di evitare l'ingressione di acqua di falda nei vespai e nei sottoservizi.

La relazione geologica sarà documentata da trincee geognostiche, da valutazioni sull'addensamento dei terreni, anche con misure di campagna speditive (es. vane test e poket penetrometer) e con indagine geognostica che, a seconda dell'importanza dell'intervento di progetto, sarà sviluppata su un

congruo numero di verticali. Il tipo di suolo sismico deve essere definito con congrue misure sperimentali; deve essere calcolato il potenziale di liquefazione.

I terreni, appartenenti a questa sottoclasse, caratterizzati da alta vulnerabilità idrogeologica, sono da salvaguardare per i valori ambientali in essa presenti e come riserva idrica.

Al fine di ottenere la maggior protezione del patrimonio idrico, ai sensi del D.Lgs. 152/99, art. 21, comma 4, punto 1 e successive modificazioni ed integrazioni, da attuare con apposito studio idrogeologico, in questa sottoclasse si applica il disposto D.G.R. 29.12.99 N.6/47582 "Direttiva per la regolarizzazione amministrativa delle piccole derivazioni di acque sotterranee" e pertanto le derivazioni di acque pubbliche sono da sottoporre alle procedure di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale), come disposte dall'Allegato 1 della suddetta deliberazione regionale.

In questa sottoclasse sono vietati:

- smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali;
- esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici sprovviste della indispensabile impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna;
- cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.

Per quanto riguarda gli insediamenti abitativi, è vietato costruire al disotto di piano campagna, per evitare allagamenti nei periodi piovosi e di risalita della falda freatica. I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico vigente, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica che determini la condizione locale della falda e le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.

Scenario di pericolosità sismica locale

l'ambito ricade nell'area Z2a/Z4a:

- Z4a zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali sabbioso ghiaiosi. Possibili effetti: amplificazione litologiche.
- Z2a Zona con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.) Possibili effetti: cedimenti.

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ l'attuazione dell'ambito potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto allaccio alla fognatura comunale;
- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il lato ovest dell'ambito, a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.



Figura 3 - Atr 4 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Sovrapposizione con gli elementi di sensibilità paesaggistico-ambientali:

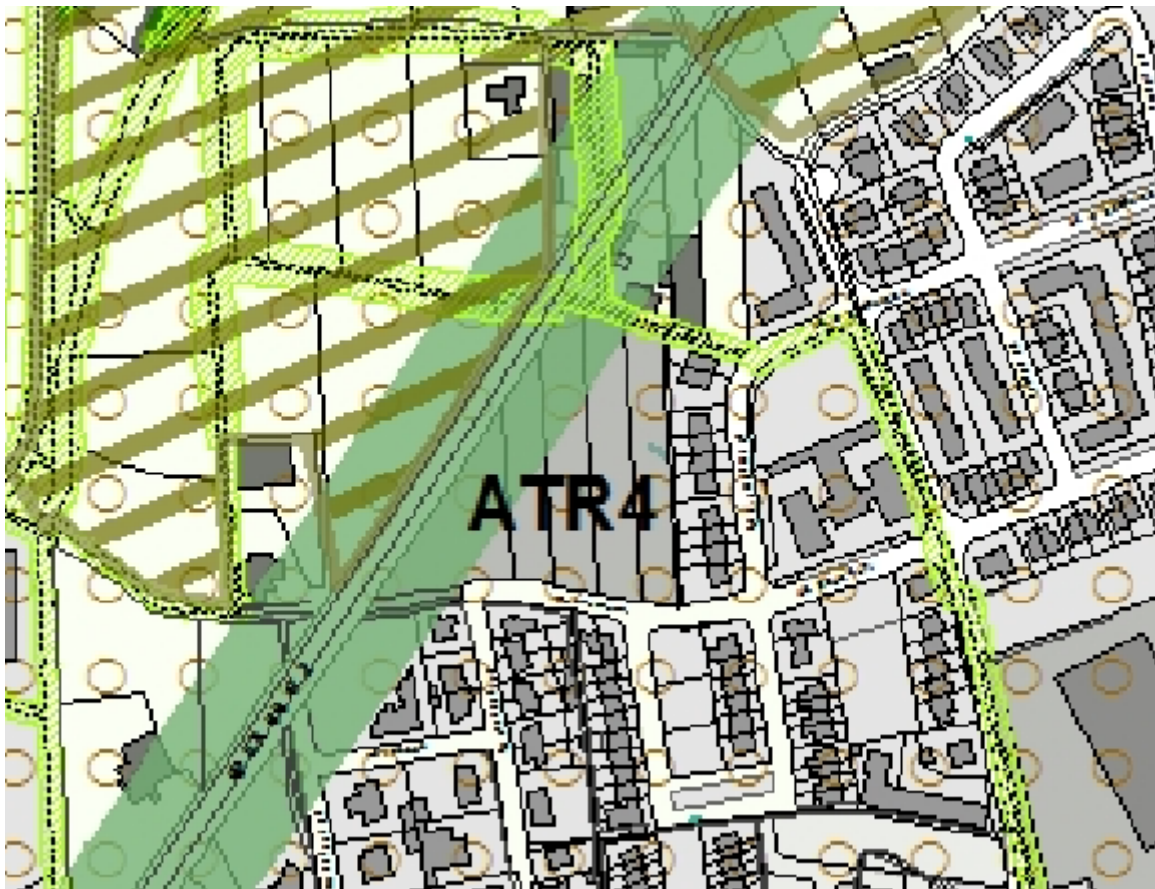


Figura 4 - Atr 4 – Sovrapposizione con elementi della RER

AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

	CORSO D'ACQUA INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART.142 LETT. C DEL D.LGS.42/2004		CENTURIAZIONE ROMANA
	SCARPATA MORFOLOGICA SECONDARIA		ALBERI NOTEVOLI
	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - AREALI		AMBITI DEL RISPETTO STRADALE
	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - CORRIDOIO ECOLOGICO		AMBITI DEL RISPETTO IDRICO
	ELEMENTO DI PRIMO LIVELLO DELLA R.E.R		FILARI ALBERATI
	ELEMENTO DI SECONDO LIVELLO DELLA R.E.R		PISTE CICLABILI DI PROGETTO
	CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA E MODERATA ANTROPIZZAZIONE		BENI VINCOLATI
	ZONE BOSCADE		CENTURIAZIONI
			FONTANILI
			PLIS DEL TORMO

Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito ATR4 e i componenti della RER è possibile notare come ricada all'interno di un elemento di primo livello che si estende su tutta la porzione centro-occidentale del territorio comunale.

Uno degli obiettivi principali della Variante Generale al PGT è quello di recepire la RER all'interno dell'intero territorio comunale di Agnadello.

Nei confronti della Rete Ecologica Provinciale (REP) invece, l'ambito ATR4 non risulta interessato da alcun areale o corridoio ecologico.

L'ambito è parzialmente interessato dalle aree verdi di rispetto stradale dove si prevedono mascherature di essenze arboree ed arbustive.

Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP (art. 19 bis NdA):

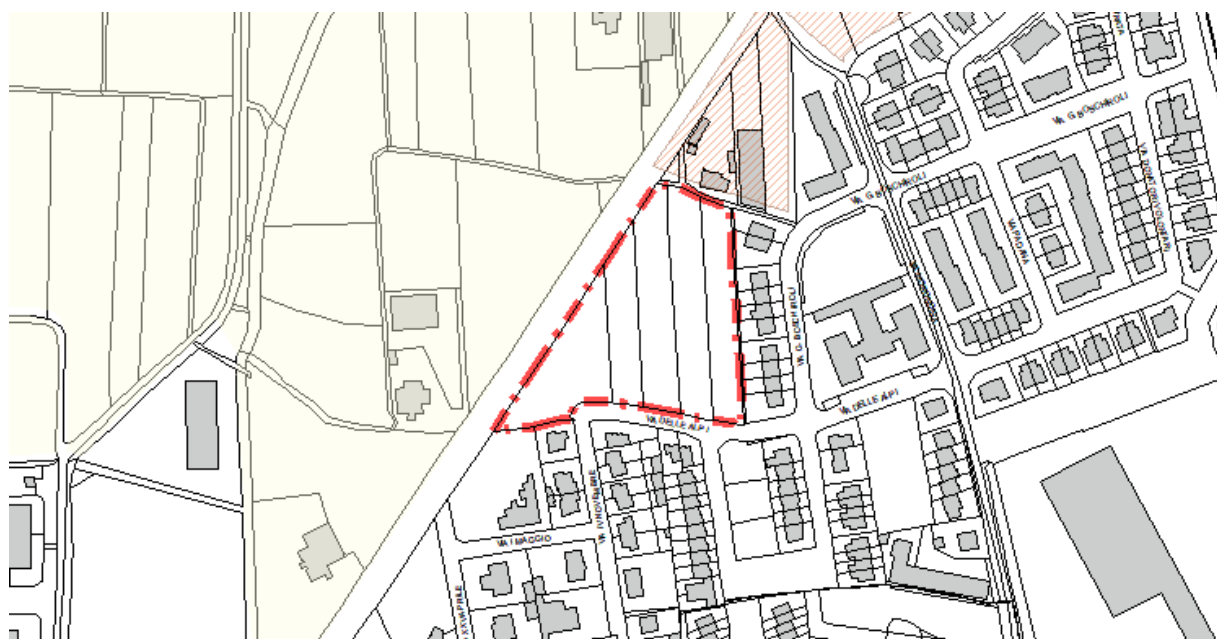


Figura 5 - Atr 4 – Sovrapposizione con ambiti agricoli strategici del PTCP

L'ambito ATR4 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf:

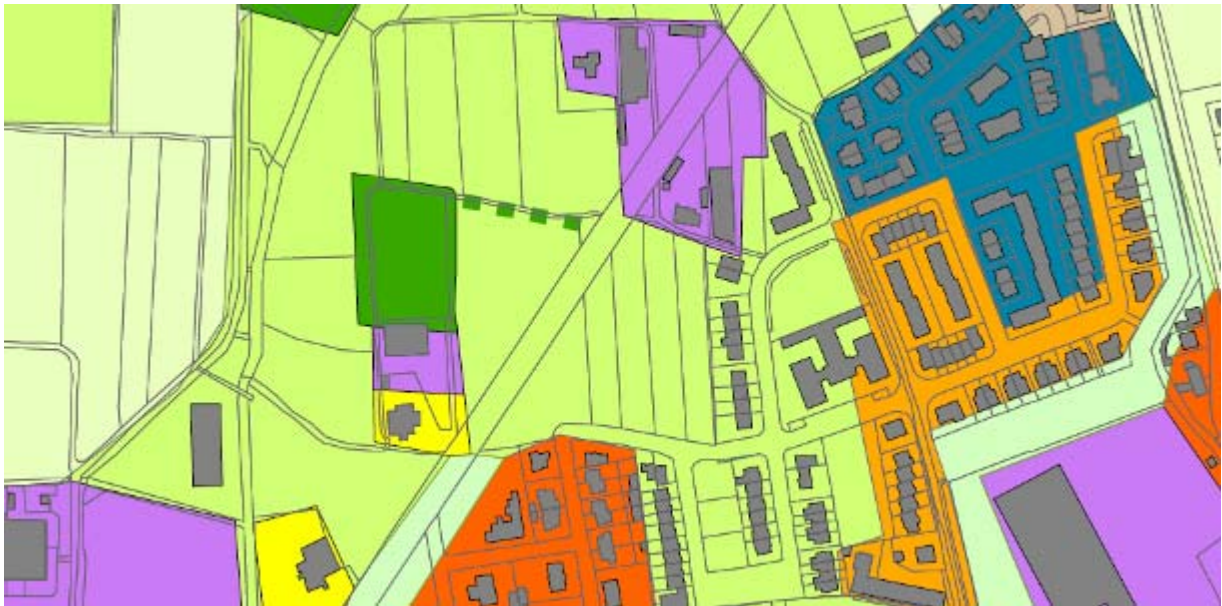


Figura 6 - Atr 4 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito ATR4, è situato all'interno delle aree "SEMINATIVI SEMPLICI" a confine con il tessuto residenziale discontinuo.

Prescrizioni generali riferite all'ATR4:

- ✓ Antecedentemente alla realizzazione della trasformazione i soggetti attuatori dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e, nel caso, mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione
- ✓ Lo strumento attuativo per l'ambito in oggetto dovrà essere corredato da apposita valutazione previsionale di clima acustico che garantisca la protezione dei futuri residenti dalle esternalità negative generate dalla viabilità provinciale e dal comparto produttivo confinante. Se necessarie dovranno essere predisposte adeguate misure di mitigazione.
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.
Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
In particolare i fondi dovranno essere destinati:
 - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
 - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
 - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;

- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
 - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ Al fine di garantire la sicurezza per la percorrenza della SP exSS472 la viabilità dell'ambito di trasformazione deve essere garantita esclusivamente dalla Via XXV Aprile.
- ✓ Prevedere di potenziare e progettare vasche di laminazione o dispositivi di raccolta acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità.
Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017.
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico, idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici non è assentibile il posizionamento di materiale isolante (cappotto) aggettante sugli spazi pubblici.
- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;

Indicazioni generali riferite all'ATR4

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare;
- Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati e realizzazione di punti di centralità;
- Organizzazione di percorsi ciclo – pedonali che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi e garantiscano l'accessibilità ai servizi;
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto, utilizzando fonti energetiche rinnovabili, cogenerazione diffusa ed efficientamento energetico;
- Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere di norma posizionato ad un'altezza maggiore di 20 - 30 cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico ed idrogeologico, propedeutico alla progettazione del Piano o Programma Attuativo.

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – “Determinazione di Piano e assetto normativo” e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati “incongrui” per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.