

5.3.2 Ambito di trasformazione 2

Localizzazione: Campiasciutti - Via Campiasciutti, via cascina Nuova



Stato dei luoghi:

L'ambito è costituito da tre lotti liberi indipendenti localizzati in un'area di particolare pregio naturale e paesaggistico. Si evidenzia la presenza di elevate superfici boscate e di un elettrodotto aereo nella porzione sud del Lotto C. E' inoltre presente un sentiero di percorrenza pedonale sull'asse Est Ovest tra via Campiasciutti e Via Cascina Nuova.

Il progetto urbanistico e paesaggistico

L'ambito viene reiterato dal precedente PGT riducendone l'estensione territoriale riducendo il consumo di suolo e i carichi insediativi. La trasformazione si prefigge di realizzare un insediamento residenziale inserito in un contesto paesaggistico di pregio. L'area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto potrà essere destinata a spazi pubblici finalizzati a creare luoghi della socialità con particolare attenzione alla fascia di età 12-18 anni.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Reperimento di risorse pubbliche finalizzate alla realizzazione dei progetti strategici e del piano dei servizi previste nel progetto di piano.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato/ Piano attuativo. L'ambito di trasformazione potrà essere attuato per lotti indipendenti come indicati in cartografia, coordinando e garantendo i singoli accessi alle rispettive proprietà.

La capacità edificatoria è calcolata sulla superficie territoriale dell'ambito, ma i volumi dovranno essere trasferiti all'interno delle aree di concentrazione volumetrica, così come tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento. Le aree non comprese all'interno di quelle di concentrazione volumetrica, dovranno rimanere suoli agricoli naturali ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i., anche nel caso in cui vengano destinate a pubblici servizi.

Destinazione d'uso

Ammesse: Residenza, servizi pubblici.

Vietate: produttivo, agricola, logistica, commerciale, terziaria.

Tipi edilizi

Coerenti con il contesto

Dimensionamento

Superficie territoriale area	Lotto A		mq 12.337
	Lotto B		mq 9.504
	Lotto C		mq 14.674
	Totale		mq 36.515
Indice di edificabilità territoriale		Indice di edificabilità IT	SL edificabile in area di concentrazione mq.
	Lotto A	0,09 mq/mq	mq 1.110
	Lotto B	0,14 mq/mq	mq 1.330
	Lotto C	0,17 mq/mq	mq 2.494
	Totale	mq 4.934	
Area di concentrazione della volumetria e delle urbanizzazioni (TUC)			
	Lotto A		mq 5.525
	Lotto B		mq 4.400
	Lotto C		mq 8.139
	Totale		mq 18.064
Abitanti insediabili	150 mc/ab = 99 abitanti		
Superficie Drenante	SP = 30% su area di concentrazione		
Superficie copribile	SCOP = 40% su area di concentrazione		
Altezza massima	3 piani fuori terra		
Dotazione di servizi	99 ab x 26,5 mq = 2.623,5 mq		

Vincoli e piani di settore

- Presenza elettrodotto: rispetto delle disposizioni del DPCM 08.07.03 e DM 29.05.08. Il comparto AdT2C ricade nella DPA dell'elettrodotto n. 265 "Cislago-Sondrio" da 220 Kv, pertanto, per quanto concerne il rilascio della concessione edilizia si rimanda a quanto sopraccitato nel presente contributo tecnico al paragrafo "Linee Alta Tensione".

Nelle fasi di approvazione del piano attuativo/P.C.C. e prima del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione degli interventi edilizi previsti, dovrà essere acquisito il benestare del Gestore elettrodotto in merito al rispetto della normativa vigente in materia di -Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici-, di cui D.P.C.M. 08 Luglio 2003, nonché ai fini della verifica della

compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/08.

- Aree boscate e disciplinate dalla vigente normativa in materia
- Clima/impatto acustico
- L'ambito AdT2B è lambito dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua appartenente al reticolo minore (riff. Classe di fattibilità geologica 4), si ricorda il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi delle normative vigenti.
- Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Inoltre dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.
- Per quanto pertinente all'Ambito "AdT2A" si evidenzia che lo stesso risulta affacciata all'area produttiva "Rio Gambaione" e pertanto è necessario che sia prevista una valutazione del clima acustico che consideri le diverse realtà produttive presenti all'interno di tale area, al fine di verificare la compatibilità acustica della proposta di Variante. Per i restanti comparti si rimanda alle considerazioni generali soprariportate.
- L'Ambito "AdT2A" rientra, inoltre, all'interno della concessione mineraria "Holcim S.p.A" (come da rinnovo con D.d.s. n. 11006 del 11/07/2005).