

SCHEDA	AT_5_98009.pdf
AMB_TRAS	5
FUN_PREV1	101

Ambito di Trasformazione di espansione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili

Descrizione

L'ambito comprende aree inedificate costituenti l'estrema propaggine nord-ovest del territorio comunale, a confine coi territori dei comuni di Dresano (lato nord e lato est) e Vizzolo Predabissi (lato ovest), entrambi in provincia di Milano.

Lungo il confine con Vizzolo Predabissi (lato ovest), l'ambito confina inoltre col territorio del Parco Agricolo Sud Milano, che si arresta al confine fra le due province di Milano e Lodi.

Lungo i due lati a confine con Dresano (lato nord e lato est), l'ambito è adiacente alla zona industriale recentemente sviluppatasi all'estremità sud-ovest del territorio di quel comune.

L'ambito è attraversato da nord a sud dal Viale Lombardia (che ne isola una porzione minoritaria posta ad ovest, a confine con Vizzolo Predabissi e col Parco Sud), che lo collega a nord col territorio edificato di Dresano (e attraverso questo alla SP 159 "Sordio - Bettola di Peschiera Borromeo" e quindi alla SP n. 39 "della Cerca") e a sud con la SP 138 "Pandina".

Lungo il confine est è lambito dal corso d'acqua (ora interrato) denominato "Leccama Maiocca", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale) SE027, appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi. Lungo il confine sud è lambito dal corso d'acqua denominato "Dresana Bondiola", contraddistinto dal codice identificativo SIBITeR SE028, pure appartenente al reticolo di bonifica di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi.

Superficie dell'ambito

Mq 22.000 circa, fatta salva più esatta determinazione in sede di pianificazione attuativa, di cui non meno di mq 6.600 verranno destinati a fasce boscate di compensazione e mitigazione.

Obiettivi di intervento

Sviluppare le attività economiche del settore secondario.

Ottimizzare le risorse, dato che il Comune è in ogni caso già obbligato a partecipare con Dresano agli oneri manutentivi per il Viale Lombardia, senza ricavarne alcuna utilità.

Migliorare la sicurezza del Viale Lombardia.

Destinazioni previste

In questo ambito di trasformazione sono **consentite** le seguenti destinazioni (come classificate nelle *Norme di attuazione* del Piano delle Regole):

- 1) Residenza
 - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche
- 2) Attività economiche
 - 2.b Attività industriali e artigianali
 - 2.b.1 Attività industriali.
 - 2.b.2 Attività artigianali.
 - 2.c Attività terziarie
 - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato

- 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
- 2.c.1.8 Artigianato di servizio
- 2.c.1.9 Commercio all'ingrosso.
- 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico
 - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Sono **vietate** tutte le rimanenti destinazioni.

Il Piano Attuativo dovrà stabilire esattamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

Possibilità edificatoria

All'Ambito di Trasformazione è attribuita una "*capacità edificatoria base*" pari a di 10.000 mq di *Superficie lorda di pavimento* (Slp).

Inoltre l'intervento potrà avvalersi dell' "*incentivazione urbanistica*" prevista dal Documento di Piano (articolo 11, paragrafi A e B), con incremento della "*capacità edificatoria base*" non superiore al 15% (pari a 1.500 mq).

Nell'ambito si osserveranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- Rc : 0,60 mq/mq.
- Dc : 1/2 dell' *Altezza* (H) con minimo di 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.
- De : pari all' *Altezza* (H) con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.
Eventuali silos potranno raggiungere un'altezza massima di mt 15.
- Sp : 1 mq ogni 5 mq di *Superficie lorda di pavimento* (Slp) effettivamente realizzata (e pertanto comprensiva dell'involucro murario anche se non computato in forza di norme incentivanti per l'efficienza energetica).
- Stn : 20% della *Superficie lorda di pavimento* (Slp), di cui la metà a parcheggi funzionali all'attività svolta (aperti al pubblico) e la rimanenza da monetizzare a favore del Comune.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo, con la possibilità di incremento della "*capacità edificatoria base*" entro il limite massimo del 10% (mq 1.000), che il Comune potrà accordare a sua discrezione con apposita negoziazione (art. 8, c. 2, lett. e) della l.r. 12/2005), condotta sulla base dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto (ed eventualmente di altri che il Comune potrà indicare in esito alla *Proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15):

- incremento della sostenibilità ambientale dell'intervento (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.) rispetto al minimo imposto dalle norme del PGT;
- elevata qualità paesaggistica;
- elevata qualità architettonica;
- elevata qualità delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'ambito;
- incremento del contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione (in misura maggiore rispetto al minimo prescritto dal

Documento di Piano e dal Piano dei Servizi) di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

L'incremento suddetto potrà essere accordato a condizione che l'intervento:

- sia avviato con la presentazione della *proposta preliminare* di cui al precedente articolo 15 **entro dodici mesi** dall'entrata in vigore del PGT;
 - pervenga alla fase di adozione consiliare del piano attuativo **entro tre mesi** dalla presentazione della *proposta preliminare*;
 - pervenga alla stipula formale della convenzione **entro gli ulteriori tre mesi**.
- E' in facoltà del Comune concedere proroghe.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

In caso di Piano Attuativo di iniziativa privata: Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

In caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.,

oppure, a discrezione del Comune,

Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche all'interno dell'ambito.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i **parcheggi pubblici** (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità indicata nel Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico) e verranno computate come *aree standard*.

Dovrà inoltre essere realizzata, a cura dei soggetti attuatori, l'eventuale **viabilità di accesso e di distribuzione interna**, tenendo distinti i percorsi pedonali e ciclabili da quelli autoveicolari. Il relativo costo di realizzazione verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

Infine, le due porzioni dell'ambito corrispondenti all'intera area posta ad ovest del Viale Lombardia (in confine col Parco Sud) e alla fascia posta lungo il confine sud dell'ambito, a tal fine evidenziate nella specifica scheda planimetrica allegata ai presenti "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*", aventi una superficie totale di circa mq 6.600, verranno in tutto o in parte piantumate – secondo quantità e modalità da stabilirsi in sede di pianificazione attuativa – al fine di dar luogo ad una **fascia verde di mitigazione e compensazione** dell'intervento.

La parte che rimarrà eventualmente libera da piantumazione potrà essere mantenuta a prato agricolo e come tale utilizzata a scopo agricolo.

Il costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

L'approvazione del Piano Attuativo relativo al presente Ambito di trasformazione è subordinata:

a) all'esistenza, all'esterno del medesimo, di urbanizzazioni primarie (sia quelle relative alla mobilità pedonale, ciclabile e motoveicolare, sia quelle relative alle reti impiantistiche pubbliche) adeguate e sufficienti a sopportare l'incremento di carico determinato dal nuovo insediamento;

b) ovvero, in alternativa, alla previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse.

Qualora, in esito ad apposita verifica da effettuarsi preliminarmente all'avvio della redazione del Piano Attuativo, risulti la necessità di interventi di adeguamento e potenziamento, il Piano Attuativo dovrà essere corredato dal progetto esecutivo di detti interventi nonché dall'attendibile previsione dei relativi costi.

Nella convenzione urbanistica che accompagna il Piano Attuativo dovrà essere precisata la suddivisione dei suddetti costi fra soggetti attuatori del P.A. e Amministrazione comunale, suddivisione da effettuarsi tenendo conto dell'utilità conseguita da ciascuna delle parti.

Si precisa che le spese a tal fine eventualmente sostenute dai soggetti attuatori del P.A. (quota parte di loro competenza) sono da ricondurre alle *opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi* (vedi definizione dettata dall'art. 11 delle "Norme di attuazione" del P.d.R., fatta propria dal D.d.P. con l'art. 05 dei "Criteri ed indirizzi per l'attuazione"), e non verranno pertanto scomutate dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria (né secondaria).

E' in particolare a carico dei soggetti attuatori la spesa per la realizzazione di quota parte (quella che compete al Comune di Casalmaiocco) di un **nuovo percorso ciclabile e pedonale lungo Viale Lombardia** (in parte interno all'ambito), a doppio senso (calibro mt. 2,50), separato dalla carreggiata stradale. L'importo di spesa sostenuto verrà scomutato dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria. Le relative aree di sedime non possono essere computate come *aree standard*.

E' inoltre a carico dei soggetti attuatori del P.A. la **partecipazione economica agli interventi di completamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione secondaria di livello comunale** previsti nel Piano dei Servizi, nella misura ivi stabilita. L'esborso a tal fine sostenuto verrà scomutato dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria.

Distribuzione planimetrica

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Obiettivi di qualità paesistica

L'intervento dovrà tendere al minimo impatto paesistico-ambientale nei confronti del circostante territorio aperto.

Gli spazi destinati a parcheggio, a viali pedonali, ciclabili e motoveicolari verranno contenuti al minimo indispensabile (o prescritto da norme vigenti) e pavimentati con materiali naturali e traspiranti. Detti spazi saranno dotati di equipaggiamento vegetale (piantumazioni).

Lungo i lati ovest e sud dell'ambito verranno realizzate ampie fasce boscate con finalità di mitigazione e compensazione dell'intervento, con impiego di essenze autoctone o adattate da concordare col comune in sede di pianificazione attuativa. Il P.A. conterrà il progetto della piantumazione con specificazione delle essenze, delle altezze, del sesto di impianto e di quant'altro necessario.

Gli spazi privati scoperti saranno, ove possibile, convenientemente piantumati.

Per le pavimentazioni e sistemazioni degli spazi esterni si rinvia inoltre all'articolo 18.

Infine, l'intervento dovrà comportare:

- il ripristino del corso d'acqua (ora interrato) denominato "Leccama Maiocca" (codice identificativo SIBITeR: SE027), che lambisce l'ambito lungo il lato est, con conveniente sistemazione delle sponde e mantenimento di qualsiasi edificazione alla distanza di rispetto stabilita nelle *Norme di attuazione* del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua".
- il mantenimento a cielo aperto del corso d'acqua denominato "Dresana Bondiola" (codice identificativo SIBITeR: SE028), che lambisce l'ambito lungo il lato sud, le cui sponde dovranno essere convenientemente sistemate e qualsiasi edificazione mantenuta alla distanza di rispetto stabilita nelle *Norme di attuazione* del Piano delle Regole all'articolo intitolato "Rispetto dei corsi d'acqua".

Criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Al fine di facilitare la valutazione degli impatti derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti, si intendono qui integralmente richiamate le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS ex art. 4 l.r. 12/2005) del Documento di Piano, ed in particolare le informazioni fornite nelle schede d'ambito allegate al Rapporto Ambientale, informazioni che dovranno essere integralmente riportate – per quanto compete al presente ambito – nella relazione di accompagnamento alla "Proposta preliminare" di cui all'articolo 15 dei presenti "Criteri e indirizzi per l'attuazione", nonché in quella di accompagnamento al Piano attuativo dando dimostrazione di averne adeguatamente tenuto conto.

In ogni caso la pianificazione attuativa dovrà:

- tener conto della classe di fattibilità geologica e della classificazione sismica dell'area, stabilite dalla "*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*" allegata al Documento di Piano, osservando quanto prescritto nelle relative norme di attuazione (integralmente riportate anche all'articolo 37 delle "*Norme di attuazione*" del Piano delle Regole, richiamato dall'articolo 05 dei presenti "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*");
- effettuare la preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso ove sia previsto il necessario potenziamento/ampliamento;
- effettuare la verifica della completezza e adeguatezza – in relazione al fabbisogno indotto dalla trasformazione in esame – delle opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito. In caso di esito sfavorevole di detta verifica, il Piano Attuativo potrà aver corso solo in presenza della previsione di tempestivo adeguamento e potenziamento delle stesse (vedi precedente paragrafo intitolato "*Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito*");
- effettuare la valutazione previsionale di impatto acustico.