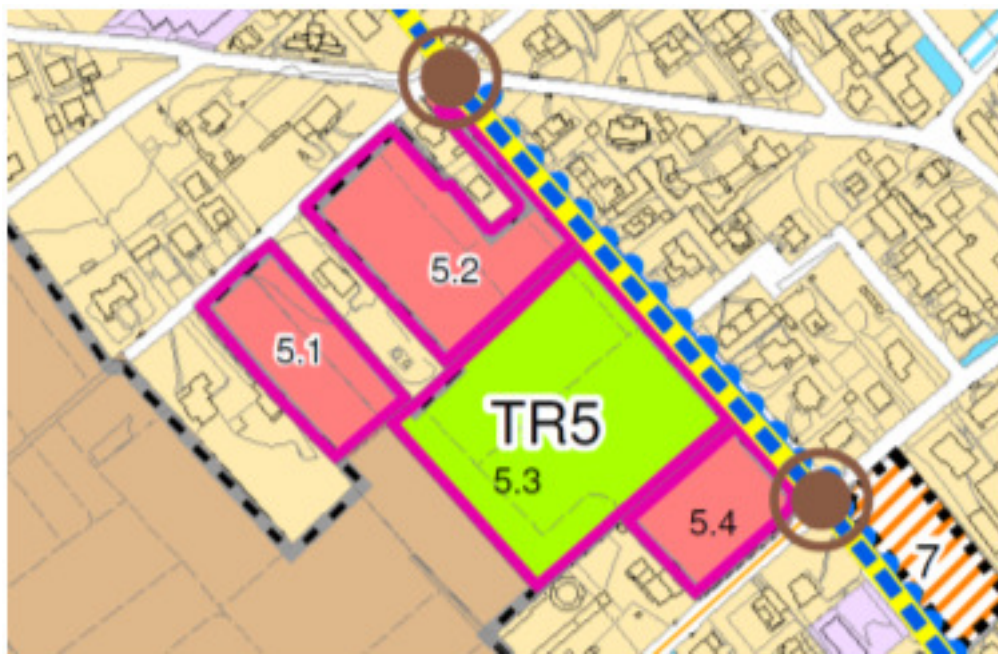


AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 5 RESIDENZIALE DI VIA BUSTO ARSIZIO – VIA PADANIA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito, posto a ovest del tessuto edificato, era già previsto dal PGT vigente e interessa una superficie complessiva di **38.050 mq.**

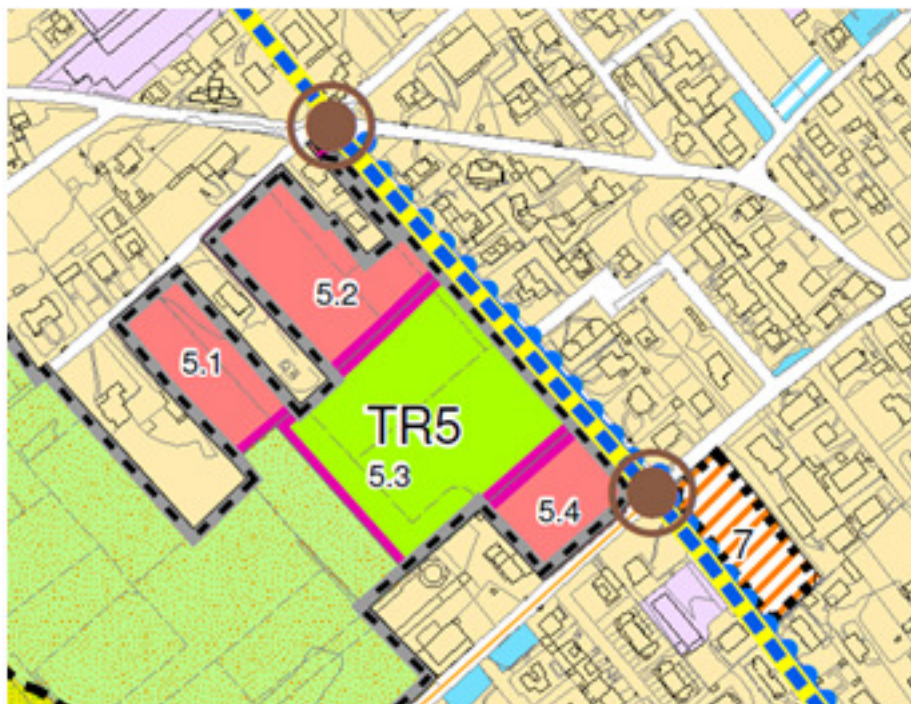
La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR5.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **vigente**

Nell'area non sono presenti elementi boschivi o alberature.





Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano di variante

Per l'ambito TR 5 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- il completamento del tessuto residenziale esistente, con attuazione anche per sub ambiti;
- la connotazione, delle aree a verde da cedere, quale luogo di socialità che assuma il ruolo di porta di accesso per il PLIS dei Mughetti, anche con attestazione dei percorsi ciclopeditoni che collegano il sistema urbano al PLIS.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico.

La superficie totale dell'Ambito (38.050 mq) è così suddivisa nelle previsioni di piano:

- TR 5.1 - area edificabile a destinazione residenziale: 6.310 mq
- TR 5.2 - area edificabile a destinazione residenziale: 10.020 mq
- TR 5.3 - area a servizi: 17.080 mq
- TR 5.4 - area edificabile a destinazione residenziale: 4.640 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale e la realizzazione delle opere connesse)
- R c = 40% per ambiti 5.1 – 5.2 – 5.4
- Hp max = 2 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
- Hp max TR 5.2 = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato)
- Hm max = 12,50 mt.
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml.

In considerazione della limitata superficie fondiaria disponibile, è ammesso che i diritti volumetrici generati dagli indici I.d.2 possano essere trasferiti all'esterno dell'AT, sulle aree di "atterraggio" individuate del Piano delle Regole.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR5	20.970 mq	17.080,00 mq	38.050 mq	0,20		0,05	9.513 mq

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'attuazione dell'ambito TR5 dovrà garantire, per il sub.comparto 5.3 il mantenimento di aree ampie e libere da elementi artificiali, sulle quali sia possibile la prosecuzione dell'agricoltura, anche previo convenzionamento con il Comune, al fine di consentire l'attività delle imprese agricole interessate dalla produzione di foraggio da reimpiegare in azienda o di privilegiare colture biologiche o locali per il servizio di prossimità alla popolazione (agricoltura "a chilometro zero"). Le aree verdi eventualmente non riutilizzate a fini agricoli dovranno essere progettate, comunque, secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna), con l'obiettivo di creare un sistema di aree verdi che si relazionino con il territorio agricolo circostante. In prossimità della rete ciclabile o fruitiva occorrerà prevedere, ove possibile, l'impianto di alberi e siepi di specie autoctone e caduche, in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale.
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, a completamento del tessuto urbano, con la creazione di un margine urbano compiuto;
- L'edificazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica;
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).