

PARTE 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE

Segue schedatura di dettaglio degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Gli estratti cartografici in esse contenuti riferiscono alla tavola DDP_5 “Previsioni di Piano” del Documento di Piano, a cui si rimanda per la legenda.

Gli ambiti AT5, AT12, AT16 e AT.P nella porzione corrispondente al SUAP risultano ambiti in itinere.

1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.2a



Schema planivolumetrico indicativo

Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 9.599 mq

It massimo 0,8 mc /mq

R.C. massimo: 50%

Altezza dell'edificio (H): 8,50 m

E' previsto ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus volumetrico fino al 15% dell'It massimo previsto a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree, creazione di filari arborei ed arbustivi in continuità con areali agro-boschivi limitrofi, utili alla realizzazione della "rete verde metropolitana" in ambito periurbano, e simili.

E' previsto ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus volumetrico fino al 10% dell'It massimo previsto a fronte di acquisizione e cessione al Comune di superficie extracomparto di mq 1.543 di aree a servizi quale ampliamento del parco pubblico di via Moiona.

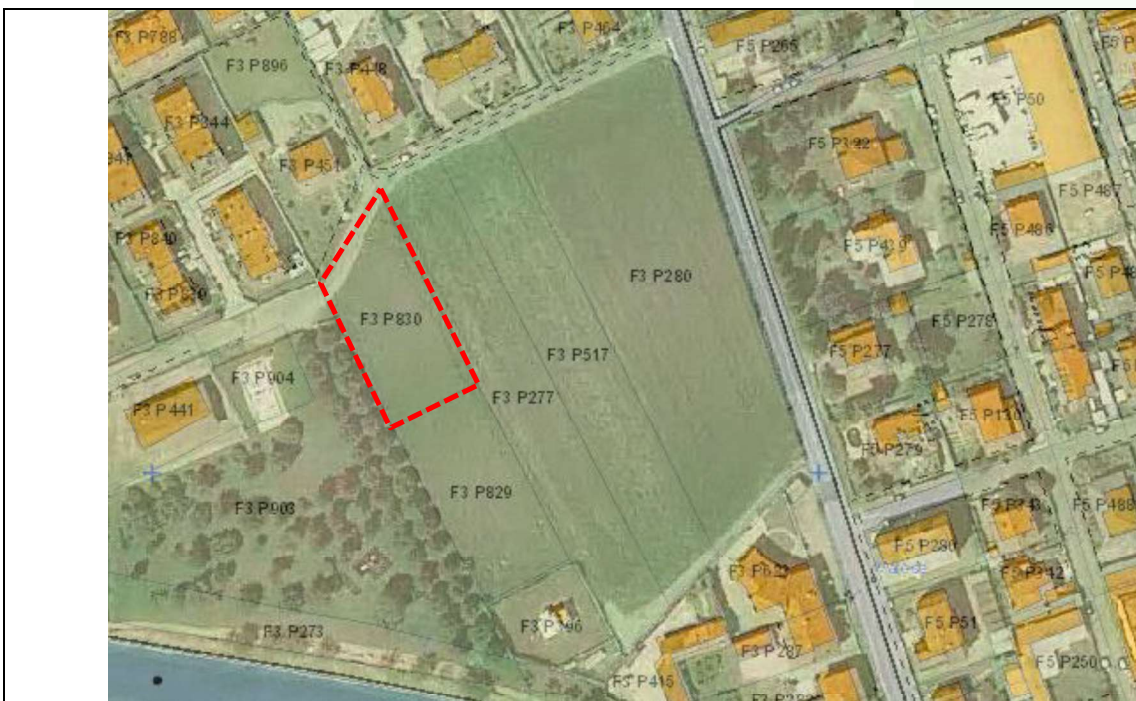
Distanze: come da definizione entro NTA del piano delle regole, artt.7-8-9

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.
- acquisizione e cessione al Comune di superficie extracomparto di mq 1.543 di aree a servizi quale ampliamento del parco pubblico di via Moiona come di seguito individuato:



NON MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 25 mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, con individuazione di dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato sud del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti delle contermini aree edificate con funzione prevalente diversa dalla residenziale, nonché concorrere alla creazione della rete verde metropolitana.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. NTA piano delle regole)

2. Commerciale limitatamente a grandi strutture di vendita anche unitarie, vendita all'ingrosso, logistica commerciale,
3. Produttivo -direzionale
4. Rurale

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo.

Criticità, vincoli:

Le zone adiacenti sono servite da acquedotto e da rete fognaria, dunque si procederà con

allacciamento a rete esistente della nuova edificazione.
Non si individuano ambiti agricoli strategici (PTM vigente)
Nel riscontro con i vincoli geologici non si individuano elementi di incompatibilità con la destinazione d'uso e le previsioni.
L'area non è ricompresa entro elementi della rete ecologica sovraordinata
Le classi di fattibilità e sismicità geologica individuate dallo studio geologico comunale adeguato alla LR 12/2005 risultano compatibili con le previsioni dell'ambito in oggetto.
In sede progettuale dovrà essere verificata la fascia di rispetto dell'elettrodotto da 132 Kv localizzato a sud dell'area, in senso est-ovest.
Dovrà essere verificato, in funzione delle previsioni d'uso definite in sede progettuale, l'azzonamento previsto dal piano di azzonamento acustico comunale.
Non si rilevano interferenze con altri vincoli.

Mitigazioni	Si richiede particolare attenzione nella ridefinizione del margine urbano verso nord, in quanto l'ambito si attesta al limite nord del TUC, prolungandone di fatto l'estensione in tale direzione. Si richiede in sede progettuale di mantenere il più possibile elementi di permeabilità a verde, anche in relazione ai vincoli esistenti e alle aree contermini in termini di morfologia degli spazi del costruito.
	Si richiede l'individuazione di fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato di riferimento del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti delle contermini aree edificate con funzione prevalente diversa dalla residenziale;
	L'equipaggiamento al verde dell'ambito dovrà tener conto della prossimità con l'elemento di primario livello della RER posto a nord ovest dell'ambito medesimo.
	Si richiede in sede progettuale di mantenere il più possibile la volumetria di nuova individuazione limitrofa a quella esistente
	Per minimizzare l'impatto sul paesaggio dovranno essere previste soluzioni di alta sostenibilità ambientale ovvero procedere mediante progettazione integrata dell'interezza degli spazi a verde con appropriato studio vegetazionale, paesaggistico e percettivo della totalità delle aree libere da edificazione, coniugando il sito col suo intorno periurbano comunale.
	Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in specie sul contermino brano di territorio agro – naturale;
	Si richiede uno studio delle accessibilità all'area, anche in funzione di evitare, o limitare, accessi diretti su strade a traffico sovralocale
Mitigazioni ulteriori	Si constata in via Gallarate la presenza di edificazioni industriali nei confronti delle quali deve essere verificata la compatibilità ambientale in ordine alle funzioni insediabili previste nella trasformazione, qualora vi fossero attività in essere.
	Viene individuata quale opera non monetizzabile l'assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 25 mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, con individuazione di dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato sud del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti delle contermini

	aree edificate con funzione prevalente diversa dalla residenziale, nonché concorrere alla creazione della rete verde metropolitana.
--	---

