

A5. 5A Schede Ambitiⁱ**ATU/R1 (P/P n. 6) - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANAⁱⁱ**

L'ambito di trasformazione urbana ATU/R1 attualmente ha ingresso da Via Vismara, che lo delimita a nord separandolo dall'insediamento residenziale denominato "Arese 5". Confina a est con la fascia verde a servizi pubblici che si sviluppa lungo il percorso del Torrente Guisa al confine con il territorio di Bollate come a sud dov'è interessato anche dalla fascia di rispetto del Canale Scolmatore del Nord-Ovest.

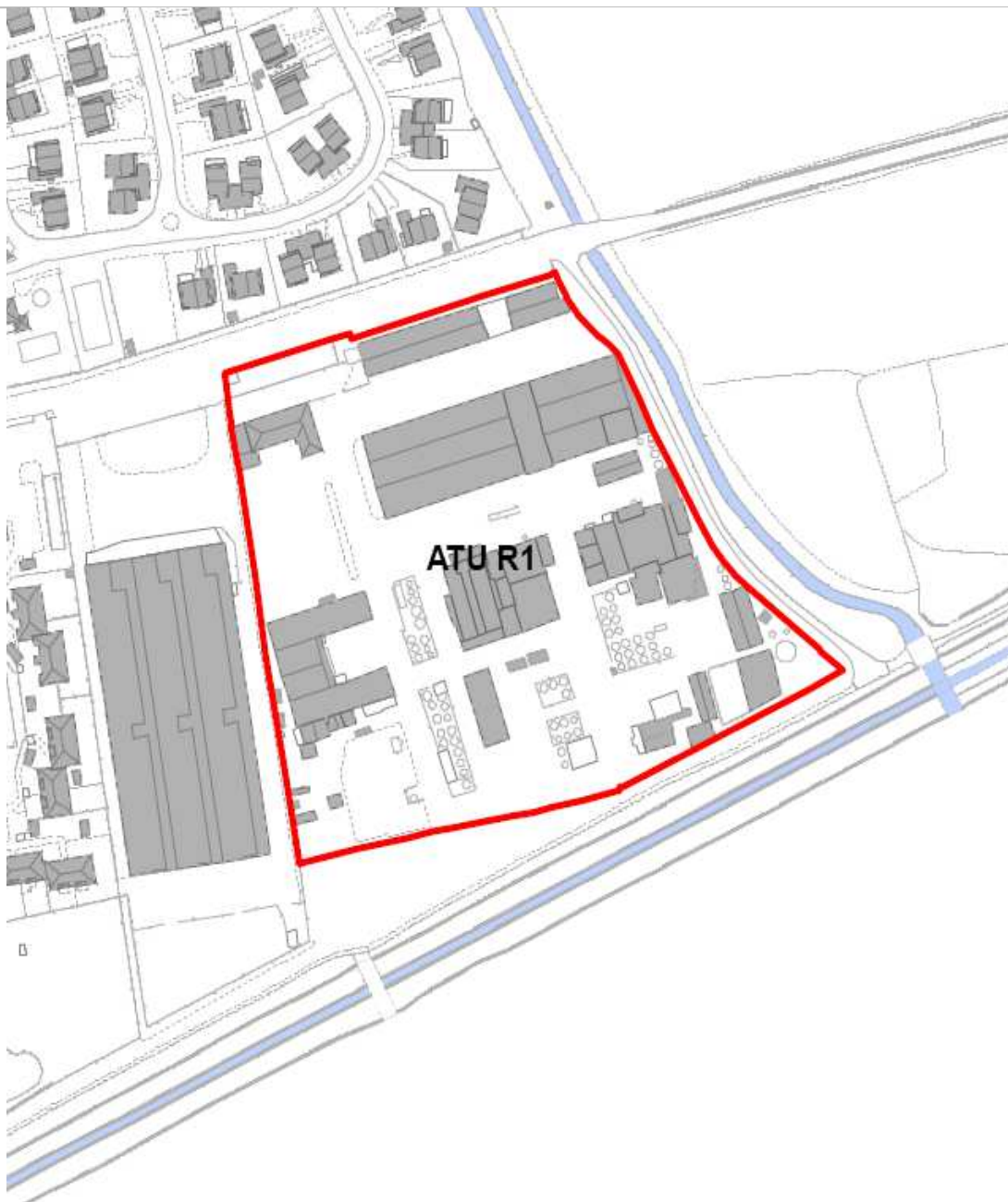
Nell'ambito è insediato l'unico stabilimento classificato a *rischio di incidente rilevante* (di cui una parte insiste sul territorio del Comune di Bollate) presente nel territorio della Città di Arese per il quale il Comune si è dotato dell'elaborato tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (RIR) nell'aprile del 2004, poi aggiornato nel 2007 a seguito dell'uscita delle linee guida stabilite dalla Regione Lombardia come meglio descritto al paragrafo A1.3 del presente Documento di Piano.

L'area è destinata dal PRG del 1997 a zone produttive esistenti e di completamento.



Superficie perimetrata: mq 32.408

La superficie ha un valore indicativo, la misura corretta deve essere effettuata con rilievo strumentale in sede di presentazione di piano/programma.

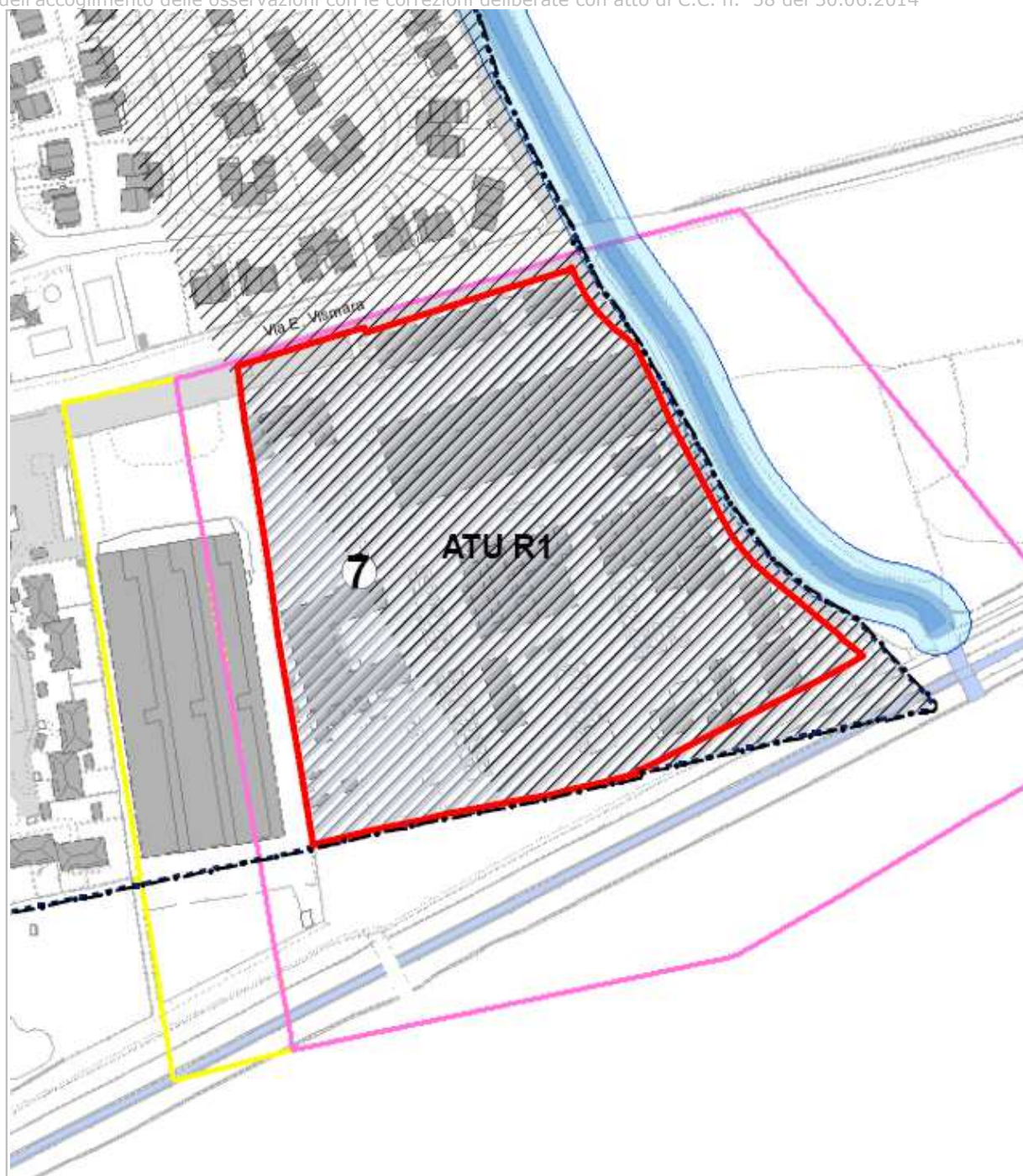


Programmazione negoziata

La realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'ambito è subordinata, a seguito della dismissione della attività produttiva esistente, all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata.

Obiettivi

Riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica al fine riequilibrare i rapporti con la parte residenziale della Città, garantire la sicurezza del territorio tenuto conto della presenza dell'insediamento *a rischio di incidente rilevante* vicino alla strada statale Varesina, nonché nella fascia di tutela paesaggistica del torrente Guisa e la sua prossimità all'area di rispetto dello stesso torrente e del Canale Scolmatore del Nord-Ovest. Contribuire al completamento del sistema dei corridoi verdi lungo le sponde dei due corsi d'acqua e dei percorsi ciclopeditoni comunali con gli stessi percorsi previsti anche a livello sovracomunale.



Vocazioni funzionali: percentuali indicative da assegnare alle diverse destinazione d'uso funzionali

Principale:	-	residenza	GF I	70,00%
Ammissibile:	-	terziario	GF III	20,00%
	-	commerciale	GF V a, b	10,00%
Escluse:	-	produttiva	GF II, ad esclusione di GF II f	
	-	pubblici esercizi di divertimento e spettacolo	GF IV	
	-	commerciale	GF V c, d, e	

Capacità edificatoria:

Ut = 0,25 mq/mq

Incremento	=	20,00% Ut
------------	---	-----------

Altri parametri:

Sc	=	50% Sf massima realizzabile
Sd	=	40% Sf minima da garantire
Df	=	10,00 ml minima da garantire
Dc	=	10,00 ml minima da garantire
Ds	=	15,00 ml minima da garantire
Va	=	0,07 mq/mq massimo realizzabile

Morfo-tipologia del progetto.

Il progetto già a scala urbanistica dovrà curare l'inserimento paesaggistico nel contesto del torrente Guisa, nonché paesistico tenuto conto che l'ambito è prospiciente ad uno dei tipici insediamenti residenziali areisini delle cosiddette "case a fungo" (vd. Cap. A2 del Documento di Piano) e con esso costituisce la porta urbana di ingresso in Città.

Il perimetro est dell'ambito, coincidente con il confine amministrativo, dovrà rimanere ineditato e costituire un "bastione verde" anche con funzioni di mitigazione dalla vicina Strada Statale Varesina con una fascia di rispetto di ml 30,00 dalla stessa, come prescritto dal Codice della Strada.

Il progetto urbanistico nel porre molta attenzione alla ricomposizione del paesaggio e all'inserimento nel contesto, dovrà realizzare le mitigazioni con impianti vegetali con riferimento al *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione del PTCP*; incrementando gli elementi di naturalità, sia vegetali che idrografici, offrendo così un contributo positivo alla tutela e al potenziamento del sistema ambientale al contorno, con particolare attenzione al confinante ambito agricolo di rilevanza paesaggistica e ambientale, in territorio di Bollate ed al corso d'acqua naturale del torrente Guisa ed artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest con specie arboreo-arbustive autoctone per una fascia con una profondità minima di ml 20,00. I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere demoliti e la loro volumetria/superficie lorda di pavimento nello stato di fatto non è confermata.

La dotazione minima di aree per **servizi pubblici** (s.p.) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione è pari al 50% della superficie territoriale (St) che potrà essere monetizzata per una quantità massima del 20%. La quantità minima (80%) dovrà essere localizzata in parte lungo la Via Vismara come parcheggio privato ad uso pubblico e parte come verde alberato lungo il confine est dell'ambito ATUR1 e, di pari risvolto dalle sponde del corso d'acqua, sul lato sud-est in modo da valorizzare e proteggere il corso d'acqua naturale del torrente Guisa ed artificiale del Canale Scolmatore del Nord-Ovest e creare anche una zona "cuscinetto" con il territorio del Comune di Bollate.

La dotazione di aree **servizi pubblici** (s.p.) fuori ambito da reperire deve essere pari a 0,40 mq/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

Il mancato reperimento delle aree per servizi pubblici (s.p.) fuori ambito potrà essere monetizzata attraverso la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse generale secondo le modalità indicate all'art. 10 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (paragrafo A5.6).

Ai fini della **compensazione ambientale** dovrà essere reperita un'area di circa mq 32.270,00 all'interno delle aree di compensazione ecologica ACE1 e/o ACE2 facenti parte della rete ecologica comunale (REC), in accordo con il Comune. È altresì applicabile quanto previsto dal comma 3, dell'art. 7 dei Criteri di Attuazione del presente Documento di Piano.

Una quota della **volumetria residenziale** prevista deve essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche sociali.

Detta quota è determinata secondo la tabella riportata all'art. 23 del Piano dei Servizi.

La trasformazione dell'Ambito è subordinata al rispetto delle **prescrizioni** e previsioni contenute nelle Tav. 8a e 8b , nonché nella *Parte Seconda – Norme Geologiche di Piano* della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Inoltre parte dell'ambito è interessato dall'area di salvaguardia con finalità idraulica del corso d'acqua del torrente Guisa e del Canale Scolmatore del Nord-Ovest, costituenti entrambi il reticolo idrografico principale del reticolo idrico presente nel territorio della Città di Arese (approvato dalla Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007) ed evidenziato anche nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui sopra.

Parte dell'ambito è anche all'interno della fascia dei ml 150 dal Torrente Guisa e pertanto soggetta a tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*.

La trasformazione dell'ambito è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e sottosuolo e, se necessario, alla bonifica dell'ambito secondo quanto stabilito dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale* - Parte quarta -Titolo V.

La progettazione, già a scala urbanistica, dovrà prevedere i collegamenti dei percorsi ciclopeditoni comunali con gli stessi percorsi previsti a livello sovracomunale con particolare riferimento alle opere connesse alle vie d'acqua di Expo 2015.

Gli interventi di piantumazione dovranno garantire, già nel progetto urbanistico, la creazione di fasce tampone (composte da rilevati e aree boscate con forma irregolare), in grado di assicurare la continuità ecologica con le aree, nel Comune di Bollate ed assicurare anche protezione da eventuali danni acustici generati dal rumore della Strada Statale Varesina.

Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento negli edifici esistenti sono consentiti solo quegli interventi di cui all'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N 12/2005, L'AMBITO NON DEVE ESSERE ASSOGGETTATO A VAS IN SEDE DI PIANO/PROGRAMMA.

- ⁱ Tutte le singole Schede degli Ambiti di trasformazione (ATU), di compensazione urbanistica (ACU) e di recupero (AR) sono state integrate a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n. 5, 43 e 44.
- ⁱⁱ Ulteriore modifica a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.15.