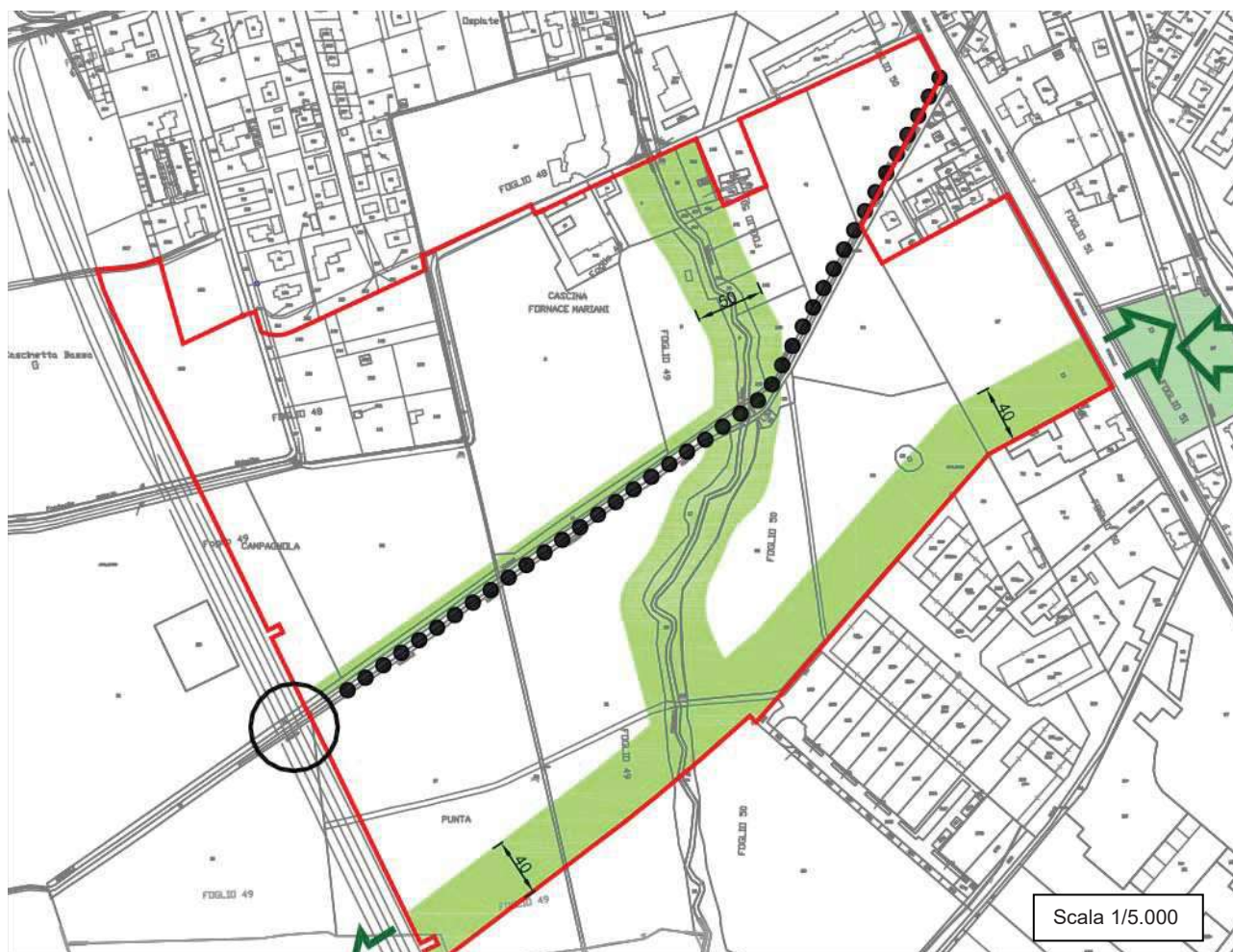




Perimetro dell'Ambito di Trasformazione aggiornato, in base ai contributi pervenuti a seguito dell'avvio del procedimento di variante al Documento di Piano, escludendo un lotto già edificato e le aree espropriate per la realizzazione della "Variante Varesina".
Superficie perimetrata mq 207.930

Indicazioni aggiuntive per la pianificazione attuativa

1. Promuovere la continuità della Rete Ecologica Comunale realizzando il tratto di "Cornice verde" compreso nel perimetro dell'Ambito, anche con funzione di fascia tampone fra le zone residenziali di Ospiate e il comparto produttivo a sud (profondità minima della fascia verde: m 40/50).
2. Attuare la rinaturalizzazione delle sponde del Guisa prevedendo Riservare una fascia spondale libera (m 20 per parte), sistemata a verde, lungo il torrente Guisa. Mantenere traccia (alberature, giacitura) degli elementi strutturali della morfologia del territorio agricolo (Fontanile Viviani).
3. Realizzare la connessione viaria fra il tracciato vecchio e quello nuovo della strada "Varesina" adottando la soluzione indicata nello schema (da Nord Est a Sud Ovest), verificando l'opportunità della realizzazione di una rotatoria per l'innesto sul tracciato della Variante Varesina.
4. Prevedere una soluzione per la realizzazione di un'area destinata al mercato di quartiere e un'area interna all'ambito per la realizzazione di una sede di scuola dell'infanzia da 3 sezioni.
5. Adottare soluzioni progettuali che concorrano al rafforzamento dell'area centrale di Ospiate. **Prestare attenzione all'intervento al margine con la strada Varesina (NdA del PTCP, art. 34 - Sistemi della viabilità storico-paesaggistica). [C.Metr. 4]**
6. Si segnala che devono essere rispettate le fasce di rispetto del canale del Consorzio Est Ticino Villoresi e che le aree del presente Ambito di Trasformazione sono soggette alla disciplina dettata dal PGRA (vedi componente geologica idrogeologica e sismica e Documento di Piano, tav. DA.02 – Vincoli ambientali, monumentali e da infrastrutture e attività), la quale contiene limitazioni in rapida evoluzione. L'edificabilità dell'area è subordinata al rispetto di dette disposizioni.
7. **Il Piano Attuativo potrà essere integrato attuando la facoltà di trasferimento dell'edificabilità dell'AT 9 nei termini previsti dalla relativa scheda di progetto (Disposizioni particolari, punto 1.). [Oss. 20.4]**
8. **Il Piano attuativo e gli interventi successivi devono essere verificati sulla base della tav. dei vincoli (DA.02), e in particolare per quanto attiene il vincolo derivante dalla disciplina ERIR. [C.Metr. 8] - [Oss. 9]**

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

OSPIATE	Ambito di trasformazione residenziale via Fornace Mariani/nuova Variante Varesina	N° 1
---------	--	------



Fotografia aerea con individuazione dell'ambito d'intervento

DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud della via Fornace Mariani ed è compreso tra la via Milano (ex S.S. Varesina 233) e la Nuova Variante Varesina.
Stato di fatto	L'ambito, quasi interamente inadificato, comprende una cascina attiva e classificato dal PRG vigente in parte in zona di espansione residenziale (comparto "Cc3" Santa Monica) ed in parte in zona produttiva di espansione. L'area è attraversata dal torrente Guisa e dal fontanile Viviani, quest'ultimo non ricompreso nel reticolo idrico minore, ma comunque ambientalmente e paesaggisticamente rilevante in quanto elemento costitutivo della matrice morfologica originaria, sottolineata dalla presenza di residue alberature di ripa.

VINCOLI	
Idrici Pozzi di captazione acqua potabile	Nessuno
Geologici Classi di fattibilità della componente geologica	Classe 4RP Classe 3RI Classe 2PG Classe 2BE
Infrastrutture Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, metanodotti, elettrodotti	Fascia di rispetto nuova Variante Varesina Fascia di rispetto elettrodotti
Paesistico ambientale art. 142 del D.Lgs. n° 42/04 e s.m.i.	Fascia di rispetto 150 mt torrente Guisa
Beni culturali art. 10 del D. Lgs. n° 42/04 e s.m.i.	Nessuno

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie ambito di trasformazione (St)	mq 209.042 La suddetta superficie dovrà essere verificata, anche rispetto alle risultanze catastali, con appositi rilievi strumentali in fase di predisposizione degli strumenti attuativi.
Ut base	0,2632 mq/mq All'interno dell'ambito, il 30 % dell'edificabilità base prevista, deve essere destinata ad edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. La restante percentuale potrà essere destinata ad edilizia residenziale libera.
Rc	40%
Slp base	mq 55.020
Slp max ammissibile	mq 67.363 (compresi compensazione "parco urbano" e incentivo sostenibilità energetica ed ambientale)
Tipologie edilizie	Le tipologie edilizie saranno definite in fase di predisposizione del progetto unitario riferito all'intero ambito di trasformazione.
Standard Residenziale 26,5 mq/ab Commerciale/Terziario 100% SIp	La superficie a standard generale, calcolata sulla SIp massima ammissibile, deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di predisposizione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita la cessione pari al 50%.

FUNZIONI PREVISTE

La destinazione d'uso principale dell'ambito "1" è costituita dalla Residenza (Gruppo funzionale Gf1).

La percentuale residenziale dell'ambito non dovrà superare il 75% della SIp massima ammissibile.

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle escluse sono definite dai criteri di attuazione del Documento di Piano.

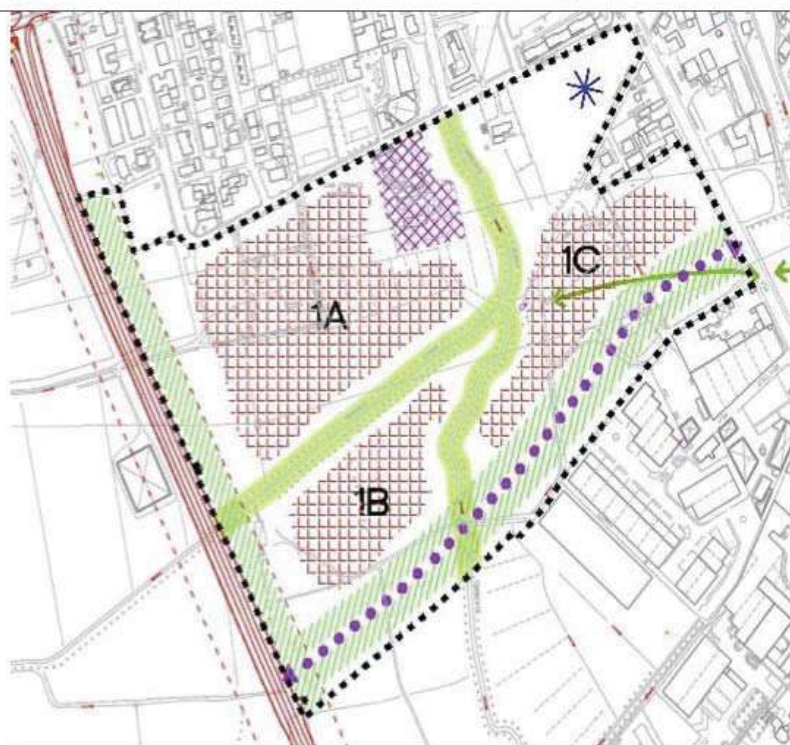
Le percentuali delle suddette destinazioni saranno definite nell'ambito della predisposizione del progetto unitario riferito all'intero ambito di trasformazione.

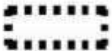
Per il commercio al dettaglio sono consentiti:

A. esercizi di vicinato;

B. medie strutture di vendita.

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A



-  Perimetro dell'ambito di trasformazione
-  Parco lineare
-  Connessioni verdi da salvaguardare o realizzare
-  Nuova viabilità da individuarsi puntualmente nel Piano Attuativo
-  Funzione pubblica
-  Viabilità di rilevanza territoriale con fascia di salvaguardia (Nuova Variante Varesina)
-  Fascia di mitigazione ambientale
-  Cascina da riqualificare
-  Comparti di attuazione (1A; 1B; 1C)

SCHEDA AMBITO DI INTERVENTO

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

MODALITÀ D'INTERVENTO

- Piano attuativo
- Permesso di costruire convenzionato

L'ambito "1" può essere articolato indicativamente in 3 comparti di attuazione fermo restando l'obbligo della predisposizione di un elaborato complessivo (masterplan) che individui infrastrutture, opere di interesse pubblico, standard qualitativo aggiuntivo e la contestuale predisposizione di una "convenzione quadro" che stabilisca termini e modalità d'intervento da condividere con l'amministrazione comunale.

OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Realizzazione strada di collegamento trasversale tra la Via Milano e il nuovo tracciato della "Variante Varesina" con relative fasce di mitigazione ambientale;
 - Miglioramento della qualità urbana del quartiere circostante attraverso la realizzazione di un parco lineare lungo gli alvei del torrente Guisa e del fontanile Viviani - destinato alla salvaguardia dei filari e arbusteti esistenti nonché degli orli di terrazzo, rinaturalizzazione, riqualificazione paesistica anche attraverso l'inserimento di attrezzature ricreative ed educative nel rispetto delle prescrizioni dello studio di fattibilità della componente geologica allegata al Documento di Piano;
 - Realizzazione asilo e scuola dell'infanzia.
- Le suddette opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi edilizi previsti nell'ambito.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici mediante:
 - acquisizione al patrimonio comunale dell'area da adibire a "Parco urbano"
 - acquisizione area per la formazione di piazza pubblica e relativo parcheggio anche al fine della rilocalizzazione della funzione pubblica (area mercato).

PRESCRIZIONI

- Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
- Verifica dei contenuti dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, relativamente alle classi di fattibilità geologica;
- Verifica del piano di zonizzazione acustica vigente con particolare riferimento alle zone con clima acustico più favorevole nelle quali concentrare l'edificazione;
- Interramento degli elettrodotti esistenti per il tratto di linee elettriche che attraversano l'ambito d'intervento previa verifica di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in conformità ai dispositivi legislativi vigenti in materia;
- Salvaguardia di una fascia di connessione verde
- Realizzazione del parco lineare lungo gli alvei del torrente Guisa e del fontanile Viviani come indicato negli obiettivi di carattere generale ed a continuità di quanto previsto per l'ambito di trasformazione n. 9;
- Realizzazione di opere di mitigazione visivo-ambientale, dell'infrastruttura viaria (Nuova Variante Varesina), mediante creazione di fasce di vegetazione di varie altezze, sufficientemente compatte, di larghezza non inferiore a 20 mt e formazione di eventuali terrapieni anche in riferimento ai contenuti del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.
- Realizzazione fasce di mitigazione visiva ed ambientale su entrambi i lati della strada di collegamento trasversale tra la Via Milano e il nuovo tracciato della "Variante Varesina" costituite da vegetazione di varie altezze, sufficientemente compatte, di larghezza non inferiore a 10 mt.
- Le aree ricomprese nella fascia di rispetto della nuova Variante Varesina, pur essendo perimetrate nell'Ambito di Trasformazione e quindi generanti capacità edificatoria, possono essere utilizzate solo per l'ampliamento della viabilità sovra-comunale o per attrezzature di servizio alla stessa, fermo restando la realizzazione della mitigazione ambientale prevista.

Criteri tecnici di attuazione – Allegato A

VIABILITA' E MOBILITA' SOSTENIBILE

Gli strumenti attuativi dovranno contenere oltre che il disegno della viabilità interna del nuovo quartiere, anche le valutazioni in merito al traffico indotto dalla trasformazione promuovendo anche interventi di mobilità sostenibile e ciclopeditone che dovrà essere interconnessa con le reti esistenti.

VALORIZZAZIONE RISORSE AMBIENTALI, STORICHE ED AGRARIE

Riqualificazione ed ampliamento della Piazza adiacente alla Parrocchia Santa Monica.

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO art. 11 L.R. 12/05 e s.m.i.

In aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indotte dall'intervento e da analizzare nella formalizzazione dei singoli piani attuativi, gli operatori dovranno garantire la realizzazione puntuale delle opere così come di massima descritte.

- Riqualificazione urbana di piazza Indipendenza e del tratto stradale delle vie Milano e Trento compreso tra Fornace Mariani e via Ferraris con implementazione alberature ed interventi di moderazione del traffico;
- Progettazione e sistemazione a Parco dello spazio Via Verbania adibito attualmente a giardinetto con parco giochi e parcheggio (sede dell'attuale mercato di Ospiate);
- Riqualificazione campo da calcio di via Galimberti con nuovi spogliatoi e drenaggio campo.

Lo standard qualitativo aggiuntivo dovrà essere realizzato con complessivi costi a totale carico del soggetto attuatore.

La definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere concordata con l'Amministrazione in conformità con i programmi comunali d'intervento.

Il Comune si riserva la facoltà di nominare, ai sensi della normativa vigente, i professionisti coinvolti per la progettazione integrale, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in cantiere, collaudi delle opere in argomento con spese e conferimento degli incarichi, assicurazioni, ecc.. a carico degli operatori.

COMPENSAZIONE URBANISTICA ED INCENTIVO

Nell'ambito di trasformazione "1" sono previsti:

- La compensazione per acquisizione delle aree da adibire a "**parco urbano**"
L'ambito "1" concorre all'acquisizione dell'area da adibire a "parco urbano" nella misura non superiore a mq 97.725 (superficie massima), anche con lotti diversi non contigui, ma con superficie non inferiore ciascuna a mq 5.000 (superficie minima).
Al fine del raggiungimento di tale obiettivo è prevista, la possibilità di incrementare la slp dell'ambito di trasformazione, per una quantità corrispondente al 7% della superficie delle aree acquisite e nei limiti di slp massima consentita.
Tale incentivo viene riconosciuto qualora il soggetto attuatore acquisisca e successivamente ceda al Comune la quota di superficie, da adibire a "parco urbano".
L'acquisizione dell'area di cui sopra determina contestualmente, la riduzione in modo proporzionale della superficie lorda di pavimento (Slp) destinata ad edilizia convenzionata, (dal 30% al 20% della Slp base).
- L'incentivo "**sostenibilità energetica ed ambientale**"
L'incentivo "sostenibilità energetica ed ambientale" consiste in un incremento pari al 10% della Slp base.
Il suddetto incentivo viene dato al fine di promuovere interventi di risparmio: energetico, idrico e di edilizia bioclimatica tali da garantire livelli qualitativi superiori ai minimi prescritti dalla normativa vigente in materia.
In particolare negli ambiti si vuole favorire l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili (fotovoltaico, geotermia, ecc.), la sostenibilità ambientale (recupero acque piovane, tetti verdi, materiali ecosostenibili, controllo microclima esterno).
Per accedere a tale incentivo è necessario attenersi alle prescrizioni sia del Regolamento Edilizio vigente, sia del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) comunale.
L'incentivo "sostenibilità energetica ed ambientale" potrà essere sommato all'incentivo della compensazione urbanistica "parco urbano".