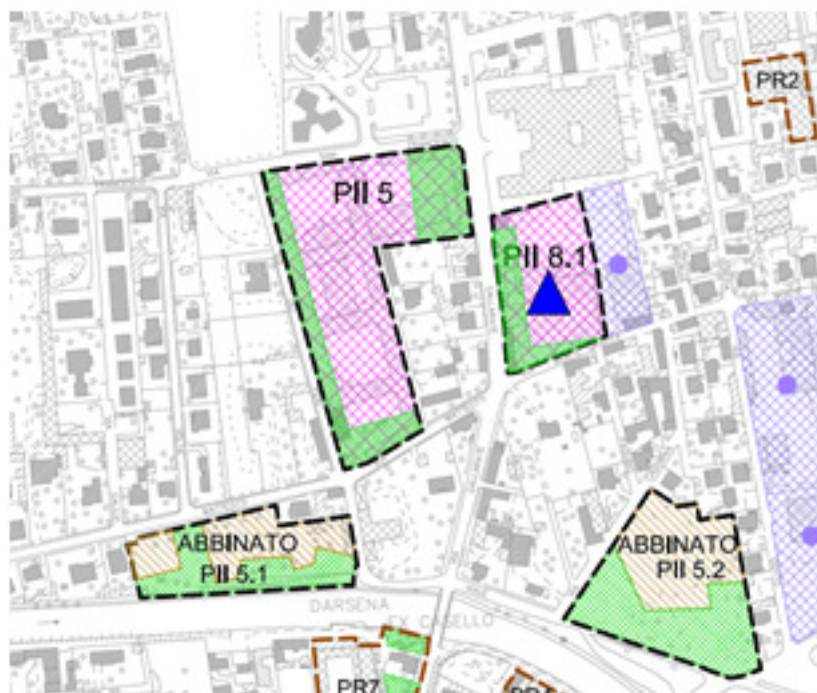


L'ambito di trasformazione interessato dal PII 5 ricomprende le aree dismesse dell'ex Conceria Miramonti, a nord del Canale Villoresi, oltre a due aree libere, Abbinato 5.1 e Abbinato 5.2, in posizione limitrofa al Canale Villoresi e al Cimitero.



Cartografia sintetica di individuazione dell'ambito di trasformazione PII5

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale, con possibilità di insediamento di funzioni compatibili sino al 40% delle volumetrie ammesse nella porzione dell'industria dismessa.

Per gli Abbinati la funzione ammessa è quella esclusivamente residenziale.

E' ammesso, senza limitazioni, l'insediamento di servizi alla persona, anche di natura privata.

Nell'ambito dismesso è possibile anche l'insediamento di una MSV3 di cui alla pianificazione commerciale vigente.

Superfici fondiarie, Indici e quantità assegnate.

L'abbinato PII 3.1, destinato a funzione pubblica, produce una capacità edificatoria da trasferire all'interno del comparto del PII3, secondo le quantità assegnate dalla seguente tabella di quantificazione.

L'altezza massima assegnata ai tre ambiti è di:

5 piani per l'area dell'industria dismessa (PII5);

4 piani per gli abbinati 5.1 e 5.2.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 40% su tutte le aree.

Le quantità assegnate ad ogni area sono le seguenti:

PII5	Superficie Territoriale	Volume assegnato	IT
PII5	17.500 mq	26.250 mc	1,50
Abbinato PII 5.1	7.630 mq	8.600 mc	1,13
Abbinato PII 5.2	10.880 mq	7.300 mc	0,67
TOTALE	36.010 mq	42.150 mc	1,17

Modalità attuative

L'attuazione avviene mediante Programma integrato di Intervento, con possibile attuazione per parti.

L'attuazione per parti è comunque subordinata all'assolvimento di quote di servizi pubblici e di realizzazione delle linee di connettività previste anche nel caso di attuazione anticipata e autonoma degli Abbinati 5.1 e 5.2, da individuare in sede di negoziazione.

Criteri di negoziazione.

Potranno essere negoziati indici aggiuntivi nel limite massimo del 10% nel caso di realizzazione:

- di almeno il 25% delle slp per housing sociale, anche nelle forme di edilizia convenzionata;
- di edifici realizzati in classe energetica A o superiore;
- di opere pubbliche aggiuntive a quelle di competenza delle singole aree e ricomprese nella programmazione triennale comunale delle opere pubbliche.

L'attuazione del PII è comunque subordinata al perseguimento dei seguenti obiettivi, da realizzarsi in quota anche in caso di attuazione anticipata e autonoma dei due abbinati 5.1 e 5.2:

- 1) realizzare una linea di connettività ambientale dal canale Villoresi al comparto scolastico nord;
- 2) cessione delle aree di verde pubblico individuate nei due Abbinati e nel comparto principale dismesso, con realizzazione di spazi a verde pubblico;
- 3) realizzazione di collegamenti pedonali e parcheggi immersi nel verde;
- 4) riqualificazione ambientale dell'Alzaia nord del Villoresi;
- 5) realizzazione di un museo pubblico all'interno dell'ex palazzina uffici della fabbrica, qualificata come archeologia industriale;
- 6) realizzazione di un parcheggio, anche interrato, all'incrocio tra via Gallarate e via San Francesco;
- 7) sistemazione degli incroci della viabilità limitrofa alle aree del comparto principale (PII5).

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione

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

- la progettazione degli ambiti PII 5.1 e 5.2 dovrà prevedere la realizzazione dei fronti meridionali, di natura pubblica, al fine di realizzare porzioni del tracciato paesistico individuato dal PTCP;
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale).

- la linea di connettività ambientale nord sud, di carattere ciclopedonale, deve essere opportunamente attrezzata a verde;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà integrarsi paesaggisticamente con l'ambito percettivo/fruitivo del Canale Villoresi.
- le sistemazioni a verde indicate per gli abbinati dovranno consentire sia la fruizione pubblica sia la buona integrazione con il contesto del canale.
- le recinzioni verso il Canale Villoresi e verso le percorrenze pubbliche non devono essere cieche e devono essere dotate di opportuna armatura vegetazionale, con l'ausilio di specie arbustive e, se del caso, rampicanti.