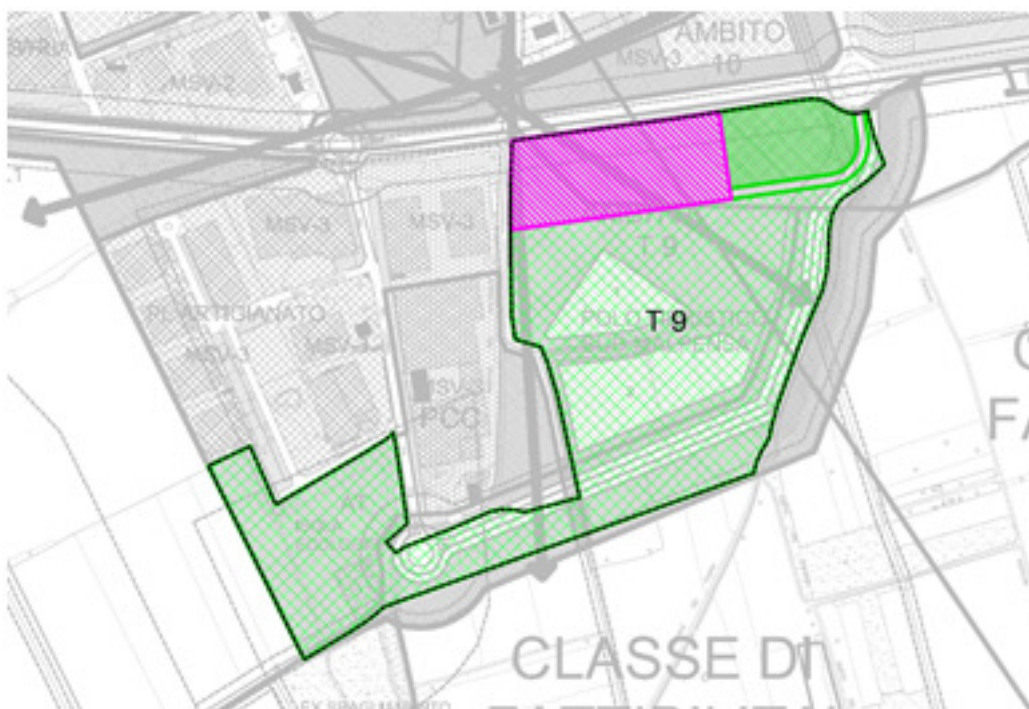

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T9 – AREA DI TRASFORMAZIONE T.9

L'ambito di trasformazione T9 è collocato a sud dell'urbanizzato esistente, lungo la direttrice della SP34dir.

Esso è costituito da 1 sola area edificabile, collegata alla viabilità esistente con un nuovo peduncolo di accesso sulla rotatoria esistente lungo la SP34dir.



Cartografia sintetica di individuazione dell'ambito di trasformazione T9

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella produttiva.

In ogni area è ammesso l'insediamento di funzioni compatibili nella misura del 20% della slp assegnata.

E' ammesso l'insediamento di medie superfici di vendita (MSV3) ai sensi della pianificazione commerciale vigente nel comune.

Meccanismi perequativi, Superfici fondiarie, Indici e quantità assegnate.

Si applicano le modalità di esercizio della perequazione diffusa descritte dal capitolo 5.2.1 della relazione di Variante e della normativa del PGT estesa alle aree di compensazione T9.

All' area T.9 viene assegnato un indice fondiario di 1,00 mq/mq, con indice territoriale diffuso su tutte le aree dell'ambito di Trasformazione di 0,13 mq/mq.

L' altezza massima è quella normata dall'art. 36 – Zona C2 – del PdR.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 50%.

Le quantità assegnate ad ogni area sono le seguenti:

AMBITO T9	IT	slp polifunzionale assegnata	IF mq/mq
sup. semiterritoriale	17.200 mq	17.200 mq	1,00
sup. servizi			
sup strade	1.776 mq		
sup. verde	109.456 mq		
sup totale	128.432 mq	0,13	17.200 mq

Comparti di Perequazione di riferimento.

Ai fini delle possibili modifiche morfologiche e di traslazione della S.f indicate nelle normative generali delle presenti schede il comparto di perequazione di riferimento è il T9.

Modalità attuative

L'attuazione avviene mediante piano attuativo.

L'attuazione degli interventi su aree interessate da previsioni di viabilità o servizi di PGT che si estendano oltre il limite di intervento, dovrà essere redatto un master plan unitario per la progettazione della nuova viabilità, con il verde di corredo ed i percorsi ciclo-pedonali e delle aree a verde di mitigazione verso gli ambiti agricoli e forestali, che definisca anche la tipologia delle recinzioni dei nuovi insediamenti lungo tali fronti e la caratterizzazione dei parcheggi e dell'arredo urbano.

Dovrà essere sempre garantito il collegamento funzionale, tramite le nuove opere pubbliche, delle porzioni di intervento con la rete della viabilità e delle reti pubbliche esistenti.

Criteri di negoziazione.

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

- di opere pubbliche aggiuntive a quelle di competenza delle singole aree e ricomprese nella programmazione triennale comunale delle opere pubbliche.

E' possibile attivare il meccanismo premiale descritto al capitolo 5.2.7 della relazione di Variante, finalizzato all'acquisizione delle aree e al sostegno dei costi per la realizzazione del Varco Ecologico posto a confine con Robecchetto con Induno (comparto CP19).

La fruizione di questo meccanismo consente la realizzazione di ulteriori 533 mq di slp, con possibilità di incremento del rapporto di copertura sino al 60%.

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione

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

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione.

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
- La progettazione 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.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- **In sede di attuazione dei piani attuativi di riferimento, dovranno essere realizzate adeguate fasce tampone, aree cuscinetto o simili opere di mitigazione sul bordo orientato verso la linea Ic. Tali opere dovranno essere studiate in raccordo con il Parco Lombardo della Valle del Ticino. Esse potranno essere realizzate nelle limitrofe aree CP.**



P.T.C.
TIC.

Evidenziazione delle relazioni tra ambiti di trasformazione e linea IC