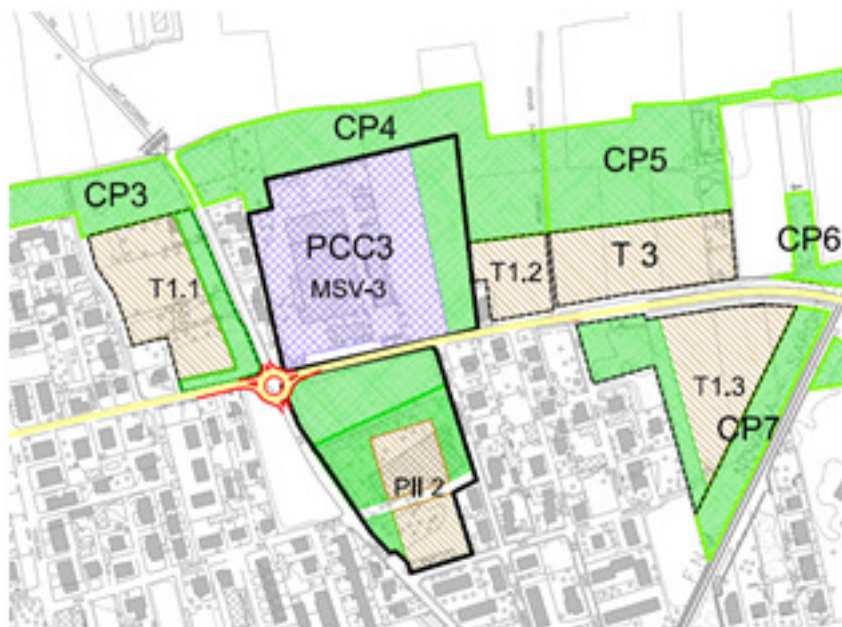

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1 – AREE DI TRASFORMAZIONE T.1.1, T.1.2 E T.1.3.

L'ambito di trasformazione T1 è collocato all'estremo limite nord dell'urbanizzato esistente.

Esso è costituito da tre aree distinte, localizzate lungo la Via Forlanini (l'area T.1.1 anche su via Sant'Agostino).



Cartografia sintetica di individuazione delle aree di trasformazione T1.1, T1.2 e T1.3

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

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

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

E' ammesso, nel rispetto del limite percentuale indicato al precedente 2° comma, l'insediamento di attività commerciali sino al limite della soglia MSV2 di cui alla pianificazione commerciale vigente.

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.

Alle aree T.1.1, T.1.2 e T.1.3 viene assegnato un indice fondiario di 1,60 mc/mq.

Il volume assegnato (cioè realizzabile) è quello derivante dall'applicazione dell'indice If sulle superfici fondiarie individuate dalla cartografia, ed è composto dai volumi generati dall'indice proprio e dall'indice derivato indicati dai criteri di perequazione del PGT.

L'altezza massima assegnata ai tre ambiti è di **3 piani fuori terra**.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è pari al 40%.

Le quantità assegnate ad ogni area sono le seguenti:

AMBITI ex T1 (*)	T.1.1	T.1.2	T.1.3	Totale	IT	Volume proprio	IF mc/mq	Volume assegnato	Volume derivato
sup. fondiaria	9.958	3.945	8.872	22.775	mq		1,60	36.440	mc
sup. servizi				-	mq				
sup strade					mq				
sup. verde	3.021		4.933	7.954	mq				
sup territoriale				30.729	mq	0,55		16.901	mc
									19.539 mc

Comparti di Perequazione di riferimento.

Ai fini delle possibili modifiche morfologiche e di traslazione della S.f indicate nelle normative generali delle presenti schede i comparti di perequazione di riferimento sono i comparti C3, CP4, CP5 e CP7.

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.

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.

Nel caso in cui all'atto dell'attuazione dell'area T.1.1 non fosse ancora stata realizzata la rotatoria prevista dal PGT all'incrocio tra via Forlanini e via Sant'Antonino (o approvato il relativo progetto), essa deve essere ricompresa nelle opere da realizzare, con applicazione dei criteri di negoziazione di cui al precedente comma.

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.
- Per gli ambiti T.1.1 e T.1.2, 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, laddove esse partecipino alla dotazione volumetrica dell'ambito, oppure essere realizzate lungo il limite della superficie fondiaria edificabile nei casi in cui i diritti volumetrici di perequazione siano reperiti in posizione delocalizzata rispetto all'ambito di intervento.



Evidenziazione delle relazioni tra ambiti di trasformazione e linea Ic