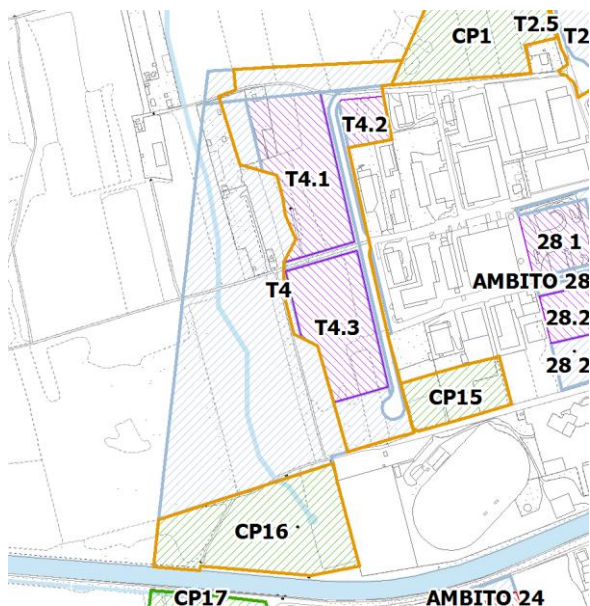
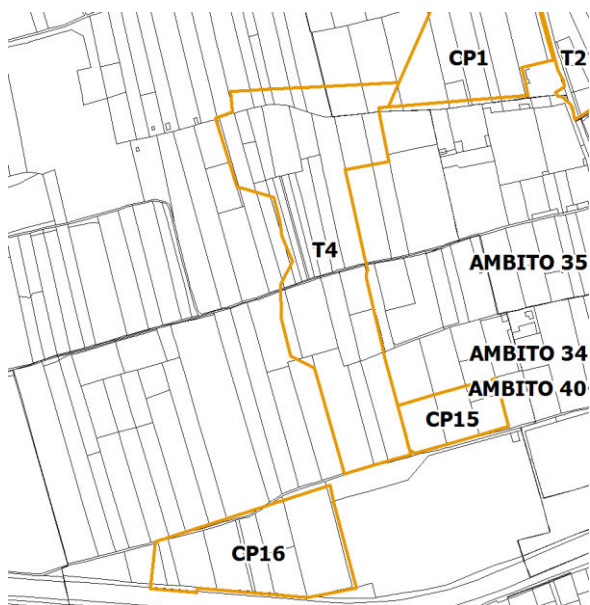


AMBITO T4



Inquadramento territoriale [scala 1:10.000]



Estratto mappa catastale [scala 1:10.000]

9. Localizzazione e stato di fatto

L'ambito è collocato a nord/ovest dell'urbanizzato esistente. Esso è costituito da 3 aree distinte, localizzate lungo la nuova viabilità prevista dalla Variante al PGT.

10. Meccanismi perequativi

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 T4.

11. Comparti di perequazione di riferimento

Ai fini delle possibili modifiche morfologiche e di traslazione della SF indicate nelle normative generali delle presenti schede il comparto di perequazione di riferimento è il T4.

12. Parametri quantitativi e funzionali

St presunta 69.716 mq

Sf totale 40.236 mq

T4.1 19.720 mq

T4.2 1.647 mq

T4.3 18.869 mq

Slp propria 8.366 mq

If 0,48

Slp assegnata totale 19.313 mq

Slp derivata 10.895 mq

Superficie
strade 8.111 mq

Superficie
verde 2.784 mq

Rc 50%

Hmax | Art.. 36 – Zona C2 – del PdR.

Servizi

Superficie strade	16.222 mq
Superficie verde	13.258 mq
Superficie servizi	0 mq

13. Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo
Usi complementari	20%

Le destinazioni ammesse extraresidenziali non possono eccedere complessivamente il 20% dell'insediamento consentito.

Il 40% della SL complessivamente assegnata costituisce la SL propria delle superfici degli ambiti perimetrati (comprensiva di viabilità e servizi). La rimanente quota di SL, pari al 60% della SL assegnata, deve essere reperito nel comparto di perequazione associato T4. L'indice derivato associato alle aree di perequazione è pertanto pari a 0,21 mq/mq.

14. 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.

15. 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.

È 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 SL, con possibilità di incremento del rapporto di copertura sino al 60%.

16. 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'edificio 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.4.1 e T.4.2, 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.