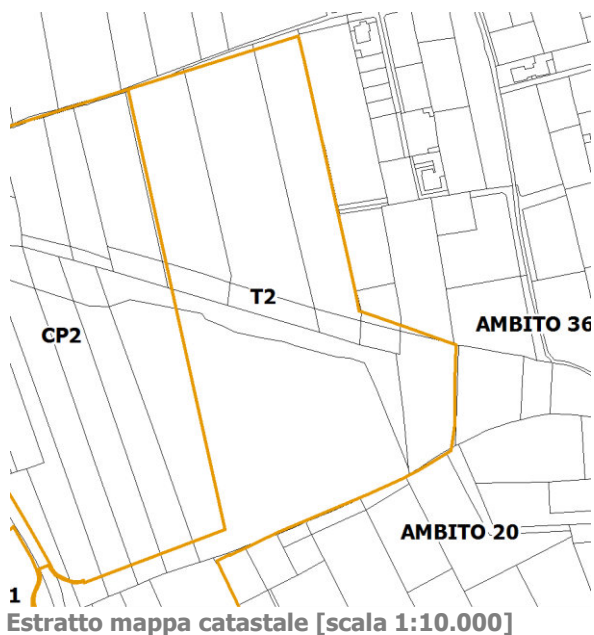
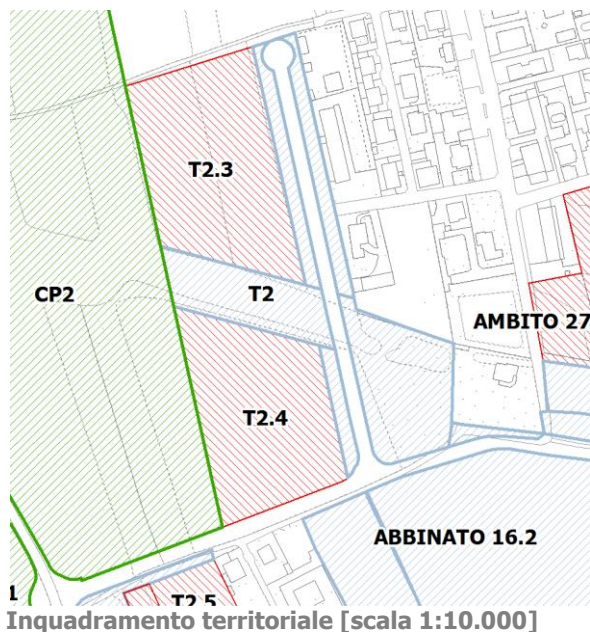


AMBITO T2



1. Localizzazione e stato di fatto

L'ambito è collocato a nord/ovest dell'urbanizzato esistente. Esso è costituito da 5 aree distinte, localizzate lungo la nuova viabilità prevista dalla Variante al PGT.

2. 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.

3. Comparti di perequazione di riferimento

Ai fini delle possibili modifiche morfologiche e di traslazione della SF indicate nelle normative generali delle presenti schede i comparti di perequazione di riferimento sono i comparti C1 e CP2.

4. Parametri quantitativi e funzionali

St	67.814 mq
Sf totale	40.918 mq
T2.1	0 mq
T2.2	0 mq
T2.3	12.444 mq
T2.4	11.005 mq
T2.5	17.469 mq
Volume proprio	37.298 mc
If	1,6
V assegnata	65.469 mc
V derivata	28.171 mc
Rc	40%
Hmax	3 piani fuori terra

Servizi

Superficie strade	8.123 mq
Superficie verde	18.773 mq

Superficie servizi | 0 mq

5. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Usi complementari	20%

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

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

È ammesso, l'insediamento di attività commerciali sino al limite della soglia MSV2 di cui alla pianificazione commerciale vigente.

6. 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.

Per gli ambiti T2 la traslazione delle superfici fondiarie, ammessa in linea generale per gli Ambiti di Trasformazione, non può comunque presupporre il consumo di superfici boscate.

7. Criteri di negoziazione

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

- di almeno il 25% delle SL 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.

8. 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.2.1, T.2.2 e T.2.3, in sede di predisposizione del Piano attuativo dovranno essere effettuati specifici rilievi e indagini relativi agli aerosol determinati dalla conduzione agricola o dalle limitrofe vasche di foto depurazione, al fine di adottare opportuni accorgimenti per attenuare le interferenze negative.
- Per gli ambiti T.2.1, T.2.2, T.2.3, T.2.4 e T.2.5, 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.