

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione dei Piani attuativi, degli atti di programmazione negoziata, e dei Permessi di costruire convenzionati, laddove previsti e ammessi, relativi agli Ambiti di Trasformazione, assumono valore di orientamento progettuale e di definizione delle priorità pubbliche da realizzare, a supporto della procedura di valutazione di ammissibilità delle proposte private da parte dell'Amministrazione comunale, gli "indirizzi progettuali e priorità pubbliche", come definiti graficamente negli elaborati di progetto del DP_01 *"Struttura e azioni strategiche"*, in scala 1:5.000, e del Piano dei Servizi, PdS_01 *"Disciplina per il sistema dei servizi e per il sistema della mobilità"*, in scala 1:2.000 e puntualmente articolati nelle rispettive "Schede di assetto urbanistico e ambientale" per ogni categoria di Ambito di Trasformazione, di cui all'art. 14 e successivi. Essi riguardano:

La rappresentazione grafica all'interno dell'elaborato PdS_01 *"Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità"*, in scala 1:2.000, allegata alle "Schede di assetto urbanistico ambientale" di ogni singolo Ambito di Trasformazione, e all'interno dell'elaborato DP_01 *"Struttura e azioni strategiche"*, in scala 1:5.000 degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche" deve ritenersi schematica e non rappresentativa della reale superficie interessata nella realizzazione dell'intervento, o della precisa localizzazione delle previsioni da realizzarsi, salvo diverse disposizioni contenute negli elaborati in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve rispettare, inoltre, gli "Indirizzi per le trasformazioni" definiti nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (par. 9.2) nel Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, le indicazioni della Rete verde locale (elaborato DP_02) e le prescrizioni dello Studio Geologico, di cui all'Allegato B della Disciplina normativa generale (PGT_02) contenute negli elaborati di componente geologica idrogeologica e sismica, nonché nel Piano di classificazione acustica.

Gli indirizzi progettuali e le priorità pubbliche riguardano:

a. <i>Area di cessione per verde e servizi.</i> Individua la localizzazione e il dimensionamento di massima delle aree da destinare a verde, servizi e attrezzature di interesse generale, finalizzate alla ridisegno e alla riorganizzazione del sistema dei servizi urbani, comprensiva delle aree da utilizzare per gli interventi di cui ai successivi punti b), c), f), g) e h);	
b. <i>Fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale.</i> Individua la localizzazione di massima di una fascia alberata e vegetata con arbusti finalizzata a protezione degli spazi aperti e a migliorare le condizioni di inserimento dei percorsi pedonali e/o ciclabili previsti;	
c. <i>Area a verde permeabile attrezzato.</i> Individua la localizzazione di massima di aree da destinare a verde che dovranno garantire caratteri di elevata permeabilità del suolo e significativa presenza di alberature e attrezzature per la fruizione ecologicamente compatibili;	
d. <i>Area privata per verde e orti urbani.</i> Individua la localizzazione di massima di un'area, di uso e proprietà privata, da destinare a verde condiviso e/o a orti urbani. L'area deve essere attrezzata con alberature, anche da frutta, e garantire elevate condizioni di permeabilità del suolo;	
e. <i>Area boscata urbana a valenza ecologica.</i> Individua la localizzazione di massima di un'area compatta da prevedere con caratteri di elevata naturalità e ad alta densità arborea e arbustiva con funzioni di protezione e mitigazione ambientale e di potenziamento ecologico del sistema urbano e periurbano;	
f. <i>Percorsi verdi fruitivi.</i> Indica la necessità di prevedere dei collegamenti pedonali e/o ciclabili attrezzati con alberature, elementi di arredo e spazi per la sosta, che consentano una continuità tra spazi pubblici e/o aree verdi e siano, laddove possibile, connessi con i tratti della rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti;	
g. <i>Area a parcheggio</i> con superficie drenante e alberature. Individua la localizzazione di massima degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, a servizio dei nuovi insediamenti, che dovranno avere una elevata permeabilità del suolo e adeguate dotazioni di alberature;	
h. <i>Viabilità di progetto.</i> Individua il tracciato di massima della viabilità locale, da realizzare o da riqualificare nell'ambito della trasformazione urbanistica, sia quale elemento di accessibilità ai nuovi insediamenti e alle attrezzature pubbliche, sia quale elemento viabilistico di collegamento con la maglia stradale principale.	

Aree di Riconversione Funzionale – ARF

Per “Aree di Riconversione funzionale – ARF” si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto del DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, con specifica simbologia e numerazione, in cui sono presenti edifici industriali o capannoni produttivi artigianali, con attività produttive in essere o contraddistinte da fenomeni parziali di sottoutilizzo e dismissione. In considerazione della loro collocazione territoriale e accessibilità viabilistica, per tali ambiti, sono ammessi interventi di ridefinizione funzionale in senso commerciale, residenziale, produttivo di beni e servizi, con dotazioni di nuove aree verdi di mitigazione e ambientamento e parcheggi.

Nel caso di mantenimento della funzione produttiva sono confermati i parametri esistenti, nonché la densità fondiaria esistente.

Nel caso di trasformazione, con modifica totale o parziale delle funzioni insediate in senso commerciale, residenziale o produttivo di beni e servizi, valgono le seguenti prescrizioni:

Indice di utilizzazione massimo

$$U_t \leq 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50 % della St interessata.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

È ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di opere di interesse pubblico nel medesimo ambito urbano, tra gli interventi prioritari indicati dal Piano dei Servizi (Elaborato PdS_01).

Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$$H_{\max} \leq 10 \text{ m}$$

$$I_p (S_f) \geq 15\%;$$

$$R_c (S_f) \leq 30\%;$$

$$A > 1 \text{ albero} / 300 \text{ m}^2 S_f$$

Aree di Riconversione Funzionale – ARF 2

Destinazioni funzionali (nel rispetto della classificazione degli Usi di cui all'art. 12 dell'elaborato PGT_02)

Industria e artigianato, ad esclusione delle attività di logistica e di autotrasporto;

Terziario;

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2), medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 – A4).

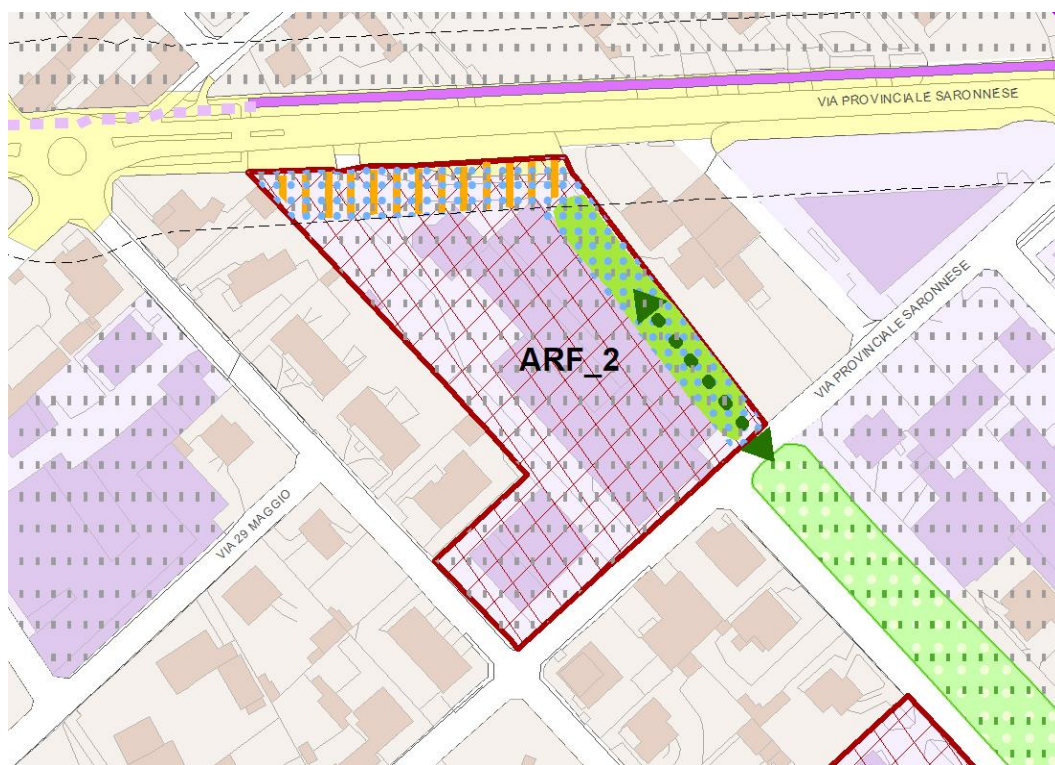
Usi non consentiti

Agricolo; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità; Attività insalubri di prima e seconda classe (RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994).

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nell'attuazione dell'Area di Riconversione Funzionale – **ARF_2** dovranno essere previsti e realizzati gli interventi di seguito elencati e rappresentati, di cui all'elaborato PdS_01:

- un'area a parcheggio con superficie drenante, attrezzata con alberature di specie autoctone, da localizzare lungo la strada provinciale Saronnese, sia al servizio della accessibilità dei nuovi insediamenti sia quale occasione di riqualificazione della fascia di spazi aperti lungo la strada, da ridisegnare in forma coordinata con eventuali altri successivi interventi che potranno essere realizzati sull'affaccio stradale;
- un'area a verde permeabile attrezzato con disegno unitario e compatto, piantumata, localizzata lungo tutto il lato est dell'ambito di intervento, quale elemento di protezione ambientale verso il tessuto residenziale esistente nonché quale connessione ecologica ambientale fruitiva con le aree a verde privato ecologico e a verde pubblico esistenti a sud dell'ambito.



Scala 1:2.000