

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

“Ambito AP1 (ex PII2) - Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità”

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale).

- **residenziali¹:** a1;
- **produttive²:** b4;
- **agricole³:** f1,f2,f3,f4,f5,f6;
- **di servizio⁴:** g1,g2.

Superficie territoriale (ST⁵) indicativa: 8.210,00 mq (da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali)

Superficie da urbanizzare (ex agricola): 8.210,00 mq

Indice privato: 0,40 – 0,50 mq/mq di ST.

Verde ecologico privato: 1/10 della ST, 1 albero ogni 60 mq.

Superficie per **parking privato degli autoveicoli:** art. pr7 NT⁶ piano delle regole.

¹ **Destinazioni residenziali: a1 – Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili;** sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.

² **Destinazioni produttive: b4 – Attività di stoccaggio di beni e merci in genere,** in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.

³ **Destinazioni agricole. f1 – attrezzature per la coltivazione e l'allevamento** purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi. **f2 – locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli. f3 – attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo,** in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini. **f4 – attività di agriturismo connesse con le attività agricole. f5 – residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola** e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura. **f6 – attività florovivaistica.**

⁴ **Destinazioni di servizio. g1 - Attività private di carattere sociale:** teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali. **g2 – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune:** istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto.

⁵ **ST = superficie territoriale.** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

⁶ **NT - Articolo pr7 - Parametri edilizi. Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli.** E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). Rientrano nel calcolo della superficie a parcheggio privato anche le aree destinate a manovra degli autoveicoli. In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- **funzioni terziarie, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita** (1500 mq di superficie di vendita): 100% della SLP;
- **artigianali e industriali** 20% SLP

H (indicativa): 12,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano).

DS (distanza da strade esterne): 7,50 mt

DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt

DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Quota da destinare a servizi circa 822 mq:

- 50% da destinarsi a verde;
- 50% da destinarsi a servizi per la sosta.

Documento di piano, specifiche (documento di piano capitolo 3.4.3.)

1. AP Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità

Sono aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere industriale per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il Documento di Piano con l'indicazione **AP**.

Tali aree risultano strategiche per lo sviluppo economico di Vignate, per la loro posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente industriale. Per tale motivo le schede d'ambito prevedono la localizzazione di attività legate al settore dell'artigianato e dell'industria.

2. Modalità d'intervento

Si attuano mediante **Piani attuativi**, che possono essere anche costruiti per **unità di intervento** separate e autonome. E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

3. Obiettivi perseguiti secondo quanto previsto al punto 2.1

Obiettivo O1: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo O2 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

Obiettivo O4 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

Obiettivo O5 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

4. Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

5. Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area e in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino la piastra sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;

- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta impermeabile dell'area complessiva.

6. Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- Il compattamento delle superfici pavimentate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- L'utilizzo esteso alle superfici a parcheggio di materiali drenanti comunque compatibili con l'utilizzazione prevalente dell'area.

Fattibilità geologica e vincoli esistenti degli ambiti di trasformazione

- **fattibilità geologica:** classe 2;
- **destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale).

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente ed in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino gli edifici sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici filtranti);

- Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate.

Riferimenti normativi - NT Piano delle Regole

Piano delle Regole, specifiche (PARTE QUARTA – Classificazione del territorio e relative prescrizioni - B. Ambiti dello spazio costruito).

Articolo pr40 - Città da trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

Il perimetro delle aree di trasformazione nel documento di piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo. Tale perimetro per correttezza di previsione è riportato nel piano delle regole. Poiché nel Piano delle Regole ha valore vincolante, qualora in fase attuativa si rendesse necessario modificare tale perimetro occorrerà apportare variante al solo Piano delle Regole. Il perimetro nel Piano delle Regole vale come superficie massima che definisce indici e parametri di progetto e può essere realizzato per sub ambiti attuativi. I sub ambiti possono essere attuati anche con convenzioni autonome e separate purché si definisca un planivolumetrico generale condiviso dall'amministrazione e in maniera che tutti i sub ambiti possano godere degli stessi diritti.