

L'ambito è costituito dal complesso produttivo "Mario Boselli Holding ", dismesso a seguito del fallimento della società.

E' completamente interno al tessuto urbano consolidato e inserito in un isolato appartenente al nucleo di antica formazione di Garbagnate, che comprende elementi di pregio quali il palazzo Boselli-Butti e il relativo parco.

E' altresì limitrofo all'area della Conca di San Martino, interessata dal vincolo di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004, con la quale si interfaccia visivamente.

È caratterizzato da una consistente edificazione con fabbricati che risultano, per tipologia e volumetria, fuori scala rispetto al contesto, fra i quali spicca un edificio di 4 piani con altezza di oltre 18 metri.

L'accesso avviene unicamente da via Italia, che poco più a nord dell'ambito presenta una notevole riduzione di calibro, diventando a senso unico.

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto e l'eliminazione dei motivi di contrasto con l'intorno, tramite la riconfigurazione del complesso produttivo dismesso.

Gli interventi devono mirare alla riconversione dell'area tramite la localizzazione di una pluralità di funzioni capaci di costituire una nuova centralità urbana in grado di dialogare con il tessuto urbano circostante.

Indici e parametri urbanistici:

- IC max. 60%
- H max. 13,00 m
- DT quelle riportate all'Art. C-3
- Ds min. m 5,00, salvo facoltà di deroga nel rispetto di allineamenti precostituiti e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

Sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- terziarie e direzionali;
- servizi di interesse pubblico e generale;
- socio-assistenziali;
- artigianali di servizio;
- commerciali al dettaglio unicamente nella forma di esercizi di vicinato.

Sono escluse le seguenti attività e destinazioni:

- agricole;
- produttive;
- artigianali non di servizio;
- grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, attività di commercio all'ingrosso e locali di intrattenimento, come definiti dall'Art. D-19;
- i distributori di carburante, come definiti all'Art. D-20.

Gli interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI

1. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242

del D.Lgs 152/2006. Tale indagine, da concordare con la competente ARPA, dovrà precedere l'inizio degli interventi, inclusa la demolizione dei fabbricati esistenti.

2. Essendo previste demolizioni è necessario che venga preventivamente accertata ed attestata dal tecnico progettista, l'assenza di materiali contenenti amianto, quali: coperture, pavimentazioni e rivestimenti di impianti termici, serbatoi interrati e la presenza di altre fonti di potenziale pericolo.
3. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'intervento proposto con il sistema infrastrutturale del servizio idrico integrato.
4. In considerazione della collocazione dell'ambito, dell'entità del carico insediativo e delle caratteristiche della viabilità, è richiesta, preliminarmente alla fase istruttoria del piano attuativo, la redazione di uno Studio viabilistico che dimostri la risoluzione delle problematiche relative all'accessibilità e alla sosta, garantendo un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto.
5. Il progetto dovrà prevedere la sostituzione degli edifici incongrui e la conservazione di quelli appartenenti al nucleo di antica formazione. Per questi ultimi è prescritta una categoria di intervento "C1", di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**: tuttavia a fronte di esigenze progettuali motivate da interesse pubblico sarà possibile derogare da tale prescrizione e proporre soluzioni alternative.
6. La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre particolare attenzione al circostante nucleo di antica formazione e alla limitrofa Conca di San Martino.
Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente al fine di definire le regole insediative, le tipologie edilizie e le scelte architettoniche che dovranno armonizzarsi con il contesto storico di riferimento ed avere un adeguato inserimento paesaggistico.
7. La nuova edificazione dovrà adottare soluzioni progettuali di qualità e tecnologie attive e passive finalizzate al risparmio energetico in classe A o superiore.
Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare i consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.) privilegiando quelle rinnovabili.
Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare la produzione di inquinanti e reflui nonché il carico sulle reti dei servizi.
8. E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni della componente geologico-sismico e idrogeologica del P.G.T. ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, nonché per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento.